

**Общ устройствен план на община МЪГЛИЖ - Окончателен проект**

**Правила и нормативи за устройство и застрояване**

**Приложение 1А**

| Устройствени зони и терени със самостоятелен устройствен режим | макс. плътност на застр. в % | макс. Кинт | мин. озеленена площ в % | макс. височина на застр. в метри | Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Индекс | Цвят         |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| 1.Жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина    | 60                           | 1,2        | 40                      | 10                               | Преобладаващо жилищно застрояване с височини до 10 м. Мин. 50 % от озеленената площ е с дървесна растителност. В партерните етажи се допуска изграждането на търговски и други обслужващи обекти, гаражи, работилници с функции, съвместими с обитаването. Отделни поземлени имоти могат да се отредят с ПУП за нежилищни функции в съответствие с чл.17, ал.(1,2) от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.       | Жм     | светло кафяв |
| 2.Жилищна зона с преобладаващо застрояване със средна височина | 70                           | 2          | 30                      | 15                               | Преобладаващо жилищно застрояване с височини до 15 м. Мин. една трета от озеленената площ е с дървесна растителност. В партерните етажи се допуска изграждането на търговски и други обслужващи обекти, гаражи, работилници с функции, съвместими с обитаването. Отделни поземлени имоти могат да се отредят с ПУП за нежилищни функции в съответствие с чл.17, ал.(1,2) от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ. | Жс     | кафяв        |

|                                          |    |   |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |        |
|------------------------------------------|----|---|----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|
| 3.Зона за обществено-обслужващи дейности | 70 | 2 | 20 | 10 | Терени, предназначени предимно за осигуряване на обекти за общественообслужващи дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия, финансово-кредитно обслужване, спорт, отдих, забавления, информационно обслужване и други видове дейности от третичния и четвъртичния сектор. Терените за училища, детски заведения, болници и заведения за социални грижи попадат в устройствена зона Оо, но се устройват със самостоятелни устройствени режими на базата на ПУП и са със следните максимално допустими параметри на застрояване: | Оо | червен |
|                                          |    |   |    |    | ■ за училище - плътност на застрояване (П) до 40 %; коефициент на интензивност (К инт.) до 1,2; минимална озеленена площ 20 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Т  | червен |
|                                          |    |   |    |    | ■ за детско заведение - плътност на застрояване (П) до 30 %; коефициент на интензивност (К инт.) до 0,6; минимална озеленена площ 40 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Т  | червен |
|                                          |    |   |    |    | ■ за болница - плътност на застрояване (П) до 40 %; коефициент на интензивност (К инт.) до 1,2; минимална озеленена площ 30 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Т  | червен |
|                                          |    |   |    |    | ■ за заведение за социални грижи – плътност на застрояване (П) до 30%; коефициент на интензивност (К инт.) до 1,2; минимална озеленена площ 40 %.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Т  | червен |
|                                          |    |   |    |    | Не се допуска промяна на предназначението на терени на съществуващи учебни, детски и здравни заведения, освен за нуждите на социалното, здравното, образователното и културното обслужване.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |        |

|                                     |    |     |    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |                                 |
|-------------------------------------|----|-----|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------|
| 4.Смесена<br>многофункционална зона | 70 | 2,2 | 20 | 10 | Територии с многофункционално предназначение - обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища за временно обитаване, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. Не се допуска урегулирането на имоти за жилищно строителство. Изграждането на жилища за постоянно обитаване се допуска при условие, че площта им е по-малка от 15% от общата допустима РЗП за имота (за имоти с площ до 5000 кв.м включително) и по-малка от 10% от общата допустима РЗП за имота (за имоти с площ над 5000 кв.м). Изпълняват се всички изисквания за изграждане на достъпна среда. 50% от озеленената площ е с дървесна растителност. Ограничението за височина на застрояването не важи за пристанищните съоръжения, чието функциониране изисква по-голяма височина. | Смф | светло лилаво<br>с червено райе |
| 5. Предимно<br>производствена зона  | 80 | 2,5 | 15 | 10 | Основното предназначение - за производствено-складови дейности и допълващите ги административни, търговски, обслужващи и транспортно-комуникационни сгради и съоръжения. Не се допускат производства с вредни отделения. Устройва се по чл. 25 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ. Ограничението за височина на застрояването не важи за производствените сгради, чиято технология изисква по-голяма височина.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Пп  | светло лилав                    |

|                                                            |    |     |    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |                                         |
|------------------------------------------------------------|----|-----|----|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------|
| 6. Зона за животновъдни комплекси и ферми                  | 25 | 0,5 | 20 | 7 | Територии за развитие на планинско пасищно животновъдство. Основното застрояване е със стопански сгради, пряко обслужващи основната функция - животновъдството. Допуска се изграждането като допълващо застрояване на жилищни сгради за работещите и складови постройките, обслужващи основната функция. Площта на откритите дворове и кошари влизат в процента на усвоената площ. Допуска се изграждането на малки мандри. При доказана необходимост да се предвиждат пречиствателни станции. Мин. 50 % от озеленената площ е с дървесна растителност.                                                                                      | Ссж | светло лилаво с хоризонтално жълто райе |
| 7. Рекреационна зона за курортни дейности в природна среда | 30 | 0,7 | 50 | 7 | Допуска се изграждането на курортни обекти за настаняване и подслон, жилищни сгради за постоянно обитаване, сгради за обществено-обслужващи дейности, спортни и рекреационни обекти и съоръжения, курортни паркове и други озеленени площи за широко обществено ползване, обекти на транспорта и движението, обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване. Мин. 1/3 от озеленената площ е с дървесна растителност. Териториите се устройват на базата на ПУП по чл. 16 от ЗУТ за цялата зона или обособена структурна част. Обхватът на ПУП се определя с решение на ЕСУТ въз основа на заданието по чл.125, ал.(1) от ЗУТ. | Ок1 | зелен с вертикално червено райе         |

|                                                                                                       |    |      |    |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------|----|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------|
| 8. Рекреационна зона за курортни дейности в природна среда с ограничителни параметри на застрояването | 20 | 0,5  | 60 | 5                            | Допуска се изграждането на курортни обекти за настаняване и подслон, жилищни сгради за постоянно обитаване, сгради за обществено-обслужващи дейности, спортни и рекреационни обекти и съоръжения, курортни паркове и други озеленени площи за широко обществено ползване, обекти на транспорта и движението, обекти и съоръжения за стопанско и инфраструктурно обслужване. Мин. 50 % от озеленената площ е с дървесна растителност. Териториите се устройват на базата на ПУП по чл. 16 от ЗУТ за цялата зона или обособена структурна част. Обхватът на ПУП се определя с решение на ЕСУТ въз основа на заданието по чл.125, ал.(1) от ЗУТ. | Ок2 | светло зелен с вертикално червено райе        |
| 9. Зона за озеленяване                                                                                |    |      |    |                              | Терени в границите на населените места и с предназначение за изграждане на озеленени площи (паркове и градини) без промяна на предназначението им. Зоната се устройва се по чл.32 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Оз  | зелен                                         |
| 10. Земеделска зона за алтернативно земеделие                                                         | 2  | 0,03 | 90 | 6<br>(макс. кота било 8,5 м) | Територии за алтернативно земеделие с прилагана на високотехнологични и екологични методи за земеделско производство. Предназначена за биоземеделие, капково напояване и отглеждане на трайни насаждения, зеленчукопроизводство, билки, етерично-маслодайни култури и други. Устройство се на базата на СПУП по чл.111 от ЗУТ, а до изработването му - в съответствие с Наредба 19 за                                                                                                                                                                                                                                                         | За  | тривно зелен с тъмно зелено хоризонтално райе |

|                                                |    |     |    |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |                       |
|------------------------------------------------|----|-----|----|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------|
|                                                | 20 | 0,4 | 55 | 7<br><br>(макс.<br>кота било<br>10 м) | Показателите от долния ред се отнасят за отделни имоти, за които се допуска промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски цели въз основа на отделен ПУП (или като част от СПУП за цялата зона), като с него се определят конкретните параметри на застрояване и функционалното отреждане на имота. Новото функционално предназначение следва да бъде свързано и съвместимо с допустимите функции в устройствената зона като цяло. |   |                       |
| 11. Терени със самостоятелен устройствен режим |    |     |    |                                       | Терени със специфични особености и изисквания. Конкретните устройствени параметри се определят с ПУП. Устройствовите показатели за различните видове терени за социална инфраструктура са указани по-горе в описанието на устр. зона Оо. За терените и териториите за опазване на КИН важат правилата и нормативите за устройство на териториите с КИН и устройствените режими за тях (Ткин 1-7).                                                     | Т |                       |
|                                                |    |     |    |                                       | ■ терени за гробищни паркове                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Т | тъмно зелен           |
|                                                |    |     |    |                                       | ■ терени за транспортна инфраструктура                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Т | светло сив            |
|                                                |    |     |    |                                       | ■ терени за инженерно-техническа инфраструктура                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Т | тъмно сив             |
|                                                |    |     |    |                                       | ■ специални терени                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Т | розов с червен контур |
|                                                |    |     |    |                                       | ■ терени за спорт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Т | светло жълто-зелен    |
|                                                |    |     |    |                                       | ■ терени за мини и кариери                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Т | тъмно синьо-сив       |

|  |                                    |          |                                           |
|--|------------------------------------|----------|-------------------------------------------|
|  | ■ терени/територии с обекти на КИИ | Ткин 1-7 | оранжев<br>(съгласно<br>Приложение<br>1Б) |
|--|------------------------------------|----------|-------------------------------------------|