

Общ устройствен план на община НИКОЛАЕВО - 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	макс. височина на застр. в метри	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс	Цвят
1. Жилищна зона с малка височина на застрояването	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	кафяв
2. Жилищна зона със средна височина на застрояването	70	2	30	15	Преобладаващо жилищно застрояване с височини до 15 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.	Жс	тъмно кафяв
3. Жилищна зона за социални жилища с малка височина на застрояването					Територии, предназначени за социални жилища. Устройват се с отделен (специализиран) ПУП със специфични правила и нормативи на основание чл.19, ал.5; чл.111 и чл.13, ал.2, т.2 от ЗУТ.	Жм*	светло кафяв

Общ устройствен план на община НИКОЛАЕВО - 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	макс. височина на застр. в метри	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс	Цвят
4. Зона за обществено-обслужващи дейности	70	2	20	15	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 се обособяват с ПУП като терени за социална инфраструктура със самостоятелен устройствен режим 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 %		червен
					■ за детско заведение - плътност на застрояване (П) до 30 %; коефициент на интензивност (К инт.) до 0,6; минимална озеленена площ 40 %		червен
					■ за болница - плътност на застрояване (П) до 40 %; коефициент на интензивност (К инт.) до 1,2; минимална озеленена площ 30 %		червен
					■ за заведение за социални грижи – плътност на застрояване (П) до 30%; коефициент на интензивност (К инт.) до 1,2; минимална озеленена площ 40 %.		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.		

Общ устройствен план на община НИКОЛАЕВО - 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	макс. височина на застр. в метри	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс	Цвят
5. Смесена многофункционална зона	70	2,2	15	15	Територии с многофункционално предназначение - безвредни промишлени производства, логистични дейности, обществено обслужване, търговия, спорт и атракции и други допълващи функции, както и селскостопански сгради и съоръжения като складове, силози, сеновали, оранжерии, животновъдни комплекси и ферми при спазване на санитарно-хигиенните изисквания. Не се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. Не се допуска уреждането на имоти за жилищно строителство и изграждането на жилища за постоянно обитаване. 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.	Смф	светло лилаво с червено райе
6. Предимно производствена зона	80	2,5	20	15	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
7. Зона за озеленяване					по чл. 32 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.	Оз	зелен

Общ устройствен план на община НИКОЛАЕВО - 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	макс. височина на застр. в метри	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс	Цвят
8. Рекреационна зона за курортни дейности	30	1,5	50	10	Допуска се изграждането на курортни обекти за настаняване и подслон, жилищни сгради за постоянно обитаване, сгради за обществено-обслужващи дейности, спортни, рекреационни и атракционни 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.	Ок	тъмно зелен с вертикално червено райе
9. Рекреационна зона за курортни дейности в природна среда	30	0,8	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. 50 % от озеленената площ е с дървесна растителност.	Ок1	зелен с вертикално червено райе
10. Зона за озеленяване, спорт, атракции и допълващи ги обслужващи дейности	20	0,4	50	7	Допуска се застрояване само за спорт и атракции и конкретно допълващите ги обслужващи дейности. Две трети от озеленената площ е с дървесна растителност. Площта на откритите спортни съоръжения влиза в площта на усвояване. Ограничението за височина на застрояването не важи за спортните и атракционни съоръжения, чието функциониране изисква по-голяма височина.	Атр	тъмно зелен с вертикално жълто райе

Общ устройствен план на община НИКОЛАЕВО - 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	макс. височина на застр. в метри	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс	Цвят
11. Зона за алтернативни земеделски дейности	2	0,03	90	6 (макс. кота било 8,5 м)	Територии предимно за алтернативно земеделие с прилагане на екологични и високотехнологични съвременни методи за земеделско производство. БИО земеделско производство; отглеждане на рози, лавандула и други етерично-маслодайни култури; трайни насаждения; зеленчукопроизводство; плодпроизводство; билки; гъби; пчеларство. Устройва се на базата на СПУП по чл.111 от ЗУТ, а до изработването му - в съответствие с Наредба 19 за СЗЗБПП на МЗХ и МРРБ.	За	тревно зелен с тъмно зелено хоризонтално райе
	20	0,4	55	7 (макс. кота било 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.		
12. Терени със самостоятелен устройствен режим					Терени със специфични особености и изисквания. Конкретните устройствени параметри се определят с ПУП. За терените с обекти на НКЦ и териториите за опазване на КИН важат и правилата и нормативите за прилагане на ОУПО по отношение на КН и устройствените режими за териториите с КИН.	Т	
■ терени за гробищни паркове						Т	тъмно зелен
■ терени за инженерно-техническа инфраструктура						Т	тъмно сив
■ терени за транспортна инфраструктура						Т	светло сив

Общ устройствен план на община НИКОЛАЕВО - 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	макс. височина на застр. в метри	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	Индекс	Цвят
					■ терени за спорт	Т	жълто-зелен
					■ терени за археологически обекти	Т	оранжев
					■ терени/територии с обекти на КИН (НКЦ)	Ткин (1-4)	съгласно Приложение 1Б