

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ

**ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА  
ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН  
НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ**  
(окончателен проект)

2022 година

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ	
РЕШЕНИЕ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ	
№ 52	ВЗЕТО
.....	ОТ
ОДОБРЯВАМ	
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ	



**ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ  
НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ**

**Глава първа  
ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл. 1.** Главна цел на общия устройствен план на община Пловдив (ОУПО) е да осигури необходимите условия за по-нататъшното комплексно и устойчиво развитие и ефективно функциониране на общинската територия и за опазване на природното и културно-историческото наследство, като и да създаде основа за подобряване качеството на средите за обитаване, труд и отдих на жителите и гостите на общината.

**Чл. 2.** (1) Настоящото изменение на ОУПО е изработено на основание Решение № 281, протокол № 10/16.06.2016 на Общински съвет Пловдив и в съответствие с мотивите към същото решение. За постигане на целта по чл. 1. изменението на ОУПО е съобразено с измененията в относимата нормативна уредба, настъпили в периода след одобряването на ОУПО през 2007 г., с резултатите от прилагането на плана през този период, с настъпилите промени във фактическата обстановка и в обществените потребности и с предвижданията на действащите подробни устройствени планове, при спазване на принципа за приемственост спрямо основните постановки на предходните документи, отнасящи се към устройството на общинската територия.

(2) Настоящите Правила и нормативи за прилагане на общия устройствен план на община Пловдив, наричани нататък за краткост "ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ" са неразделна част от ОУПО. Те определят изискванията и ограниченията при устройственото планиране на територията на общината.

**Чл. 3.** (1) В съответствие с целта по чл. 1. ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ конкретизират разпоредбите на Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, издадена от министър на регионалното развитие и благоустройството (наричана по-нататък "Наредба № 7").

**(2) ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ:**

1. допълват номенклатурата на видовете и разновидностите на устройствените зони, определени с Наредба № 7 и адаптират съдържанието им към конкретните условия;
2. установяват режим на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 от Закона за устройство на територията за определени части от територията, за които се изисква запазване на фактическото ползване без влошаване на качествата;
3. обособяват части от териториите, регламентирани като терени със собствен устройствен режим по чл. 6, ал. 2 от Наредба № 7, чието устройство и застрояване се подчинява на правила, различни от тези на зоната/територията, в която попадат;
4. конкретизират пределните стойности на нормативите за устройство и застрояване на устройствените зони по Наредба № 7;
5. определят изисквания към последващото подробно устройствено планиране;
6. въвеждат правила за наблюдение, поддържане и отчитане на прилагането и изменение на общия устройствен план на общината;

<b>ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ</b>
РЕШЕНИЕ НА ОБС - ПЛОВДИВ
№ <u>521</u> ВЗЕТО С ПРОТОКОЛ № <u>38</u>
ОТ <u>22</u> ОТ <u>24</u> 11 2016
ОДОБРЯВАМ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ:



7. посочват други административни действия, необходими за прилагането на плана и постигането на неговите цели.

(3) Застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство на отделните видове и разновидности устройствени зони и терени със собствен устройствен режим са определени в Приложение 1 към настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

(4) За неуредените с настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията и опазването на околната среда и на природното и културното наследство на община Пловдив, се прилагат разпоредбите на действащата нормативна уредба и се съобразяват поясненията, включени в Обяснителната записка към ОУПО. В случай на изменение на нормативен документ, цитиран в ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ, или приемане на нов нормативен документ, уреждащ същата материя, при изпълнението на ОУПО се прилагат относимите нови разпоредби.

**Чл. 4.** (1) Териториалният обхват на урбанизираните територии, устройствените зони, териториите с особена териториалноустройствена защита, както и обособените терени със собствен устройствен режим по чл. 3, ал. 2, в. 3, са показани на графичните материали към ОУПО със съответни обозначения, като:

1. за всяка разновидност на устройствените зони е определен буквено-цифров код. Всяка отделна устройствена зона е идентифицирана със собствено буквено-цифрово обозначение, определящо пореден номер в рамките на съответния вид/разновидност устройствени зони и административния район, в който зоната попада;

2. терените със собствен устройствен режим са обозначени с буквен код и с пиктограма, съгласно т. 0.8. от Приложение № 2 към чл. 68, ал. 2 от Наредба № 8 от 14 юни 2001 за обема и съдържанието на устройствените планове, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството (по-нататък „Наредба № 8“).

(2) Изменението на ОУПО е изработено като онлайн базирано приложение със справочна система и е достъпно през интернет страницата на община Пловдив. Настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ са съответно привързани към всяка от териториите, зони и терените по ал. 1.

## Глава втора ТЕРИТОРИИ И УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

### Раздел I

#### Общи положения


**Чл. 5.** (1) С ОУПО общинската територия се разпределя на видове територии с преобладаващо предназначение. За прилагане на устройствен режим на териториите се определят устройствени зони и терени със собствен устройствен режим.

(2) Режимът по ал. 1 включва правила и нормативи за устройство и застрояване, които се съобразяват и конкретизират при изработването на последващите подробни устройствени планове и на инвестиционните проекти.

(3) С правилата и нормативите по ал. 2 се определя допустимото натоварване на териториите, предназначени за застрояване, в съответствие с разпоредбата на § 5, т. 9 от допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията.

(4) Стойностите на застроителните показатели в устройствените зони и терени по ал. 1, записани в Приложение 1 към настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ, са гранични. Конкретните режими на застрояване на едно къщище или част от къщище и

<b>ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ</b>	
РЕШЕНИЕ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ	
№ <u>521</u> ВЗЕТО С <u>ЦИФРОВ</u> ГЛОС	
ОТ <u>22.06.2011</u>	
ОДОБРЯВАМ:	
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ:	



дадена зона се определят с подробни устройствени планове, в съответствие с изискванията на Наредба № 8 и настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

(5) С подробни устройствени планове не могат да се въвеждат видове устройствени зони извън определените в настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

**Чл. 6.** (1) Според основното им предназначение, териториите в границите на община Пловдив са урбанизирани територии, земеделски територии, горски територии, защитени територии, нарушени територии, територии, заети от води и водни обекти, територии на транспорта.

(2) Урбанизираните територии включват територии със следното предназначение:

1. за жилищни функции;
2. за производствено-складови дейности;
3. за рекреационни дейности;
4. за озеленени площи за широко или ограничено обществено ползване и със специфично предназначение;
5. за спорт и забавления;
6. за обществено обслужване;
7. за природо- и културно-историческа защита;
8. за водни обекти
9. за техническа инфраструктура;
10. за комунално обслужване;
11. за специални обекти;
12. със смесено предназначение

**Чл. 7.** (1) За териториите по чл. 6, ал. 2 се определят следните видове устройствени зони:

1. жилищни устройствени зони;
2. рекреационни устройствени зони;
3. устройствени зони на озеленените територии и на териториите за спорт и атракции;
4. смесени устройствени зони.

(2) Жилищните устройствени зони включват следните видове и разновидности:

1. „жилищни устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина“ (разновидности, обозначени с буквено-цифрови идентификационни кодове **Жм**, **Жм1** и **Жм2**);
2. „жилищни устройствени зони с преобладаващо застрояване със средна височина“ (разновидности **Жс**, **Жс1** и **Жс2**);
3. „жилищни устройствени зони с преобладаващо застрояване с голяма височина“ (разновидности **Жг** и **Жг1**);
4. „жилищни устройствени зони с преобладаващо комплексно (групово) застрояване“ (разновидности **Жк**, **Жк1** и **Жк2**).

(3) Рекреационните устройствени зони - „зона за рекреационни дейности“ (**Ол**).

(4) Озеленени територии и територии за спорт и атракции, определени като устройствени зони, са следните видове:

1. „озеленена територия за широко обществено ползване“ (**Ол**);
2. „зона за озеленяване, спорт и атракции“ (**Зса**);
3. „зона за озеленяване и спорт“ (**Озе**);

(5) Смесените устройствени зони включват следните видове и разновидности:

1. „смесена централна зона за устройване на основание специфични правила и нормативи“ (**Цсп**);
2. „смесена централна историческа зона“ (разновидности **Циз1**, **Циз2** и **Циз3**);

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ
РЕШЕНИЕ НА ОБС - ПЛОВДИВ
№ <u>521</u> ВЗЕТО С ПРОТОКОЛ № <u>22</u>
ОТ <u>27.11.2016</u>
ОДОБРЯВАМ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ:



3. „смесена централна зона“ (разновидности Ц1 и Ц2)
4. „смесена многофункционална устройствена зона“ (разновидности Смф и Смф1);
5. „смесена общественообслужваща и производствено-складова зона“ (разновидности Сол и Сол1);
6. „смесена общественообслужваща зона“ (Соо);

**Чл. 8. (1)** В териториите с основно предназначение и в устройствените зони се обособяват терени със собствен устройствен режим по чл. 6, ал. 2 от Наредба № 7, предназначени за:

1. общественообслужващи дейности;
2. научни центрове извън населеното място;
3. специфично ползване;
4. производствено-складови дейности;
5. озеленени площи за широко обществено ползване и със специфично предназначение;
6. обекти на масовия спорт;
8. транспортно-комуникационна инфраструктура;
9. друга техническа инфраструктура;
10. специални обекти.

(2) Като терени със собствен устройствен режим са отразени и заварени поземлените имоти с променено предназначение по реда на Закона за опазване на земеделските земи, попадащи извън границите на населеното място, които се устройват в съответствие с предвиденията на действащия за тях подробен устройствени планове.

**Чл. 9.** Устройствови режими на други територии:

1. територии за опазване на недвижимото културно наследство.
2. земеделски земи с допустима промяна на предназначението и земеделски територии с режим на превантивна устройствена защита;
3. нарушени територии за възстановяване и рекултивация.
4. територии, засти от води и водни обекти.

## Раздел II

### Режим на устройство и застрояване на устройствените зони

#### 1. Жилищни устройствени зони

**Чл. 10.** „Жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина“ (Жм, Жм1 и Жм2) се устройват съгласно чл. 15, чл. 17 и чл. 18 от Наредба № 7 при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение I.

**Чл. 11.** „Жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване със средна височина“ (Жс, Жс1 и Жс2) се устройват съгласно чл. 15, ал. 2, чл. 17, чл. 18 от Наредба № 7 при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение I.

**Чл. 12.** „Жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване с голяма височина“ (Жг и Жг1) се устройват съгласно чл. 15, ал. 2, чл. 17 и чл. 18 от Наредба № 7 при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение I.

**Чл. 13. (1)** „Жилищните устройствени зони с преобладаващо комплексно (групово) застрояване“ (Жк, Жк1 и Жк2) се устройват съгласно чл. 15, ал.2, чл. 17, чл. 18 и чл. 21 от Наредба № 7 при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение I.

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ**

РЕШЕНИЕ НА ОБС - ПЛОВДИВ

№ 52/..... ВЗЕТО С ЛЮБОМЪЛЪН

..... ОТ 24.09.2014г.

ОДОБРЯВАМ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ



(2) Ново строителство в съществуващите комплекси се осъществява на база подробен устройствен план за реструктуриране на жилищен комплекс, който се изработва в съответствие с изискванията на чл. 22 от Закона за устройство на територията и чл. 21 от Наредба № 7.

(3) С плана по ал. 2 могат да бъдат образувани урегулирани поземлени имоти за ново застрояване с обекти по чл. 17 от Наредба № 7, както и за жилищно застрояване при условията на ал. 7.

(4) В новообразуваните урегулирани поземлени имоти с плана по ал. 2 се осигуряват нормативно необходимите места за паркиране и гариране съгласно Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството, като могат да се предвиждат и урегулирани поземлени имоти за обособени публични паркинги и гаражи и места за паркиране на улици от второстепенната улична мрежа. Допуска се на покривите на подземните и полуподземните паркинги и гаражи да бъдат разполагани площадки за игри и места за отдих.

(5) С плана по ал. 2 чрез регулационни отреждания се предвиждат обществени озеленени площи по смисъла на чл. 22, ал. 7 от Закона за устройство на територията, като обхватът им не може да бъде по-малко от 15 на сто от планираната територия. В обхвата по предходното изречение не се включват площите на игрищата и площадките за спорт.

(6) С плана по ал. 2 не може да се променя предназначението и/или да се намалява площта на терените на съществуващите детски заведения и на училища, както и на урегулирани поземлени имоти на персонализирани детски заведения или училища.

(7) Не се допуска допълнително жилищно застрояване в зоните по ал. 1, освен в следните случаи:

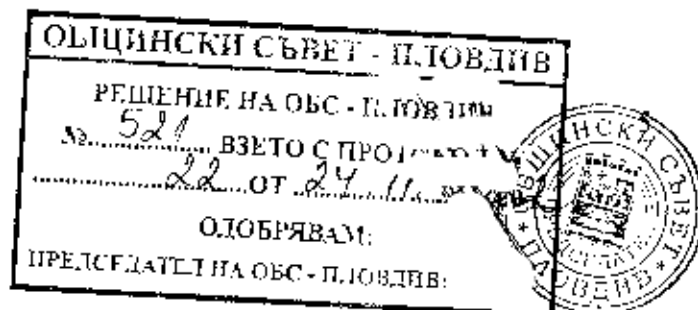
1. жилищното застрояване, предвидено в подробния устройствен план, по който комплексът е създаден, не е реализирано изцяло. В тези случаи се допуска допълнително жилищно застрояване, без да се надвишават показателите за разгънатата застроена жилищна площ, определени с плана по предходното изречение;

2. в границите на устройствената зона попадат поземлени имоти – частна собственост. В тези случаи с подробните устройствени планове се предвиждат обекти за общественообслужващи дейности по чл. 17 от Наредба № 7, като се допуска и изграждане жилище(а) на собственика(ците) на поземления имот, като част от сграда от основното застрояване. Не се допуска изграждане на самостоятелни жилищни сгради, освен при условията на т. 1.

(8) Изискванията по ал. ал. 2, 3, 4, 5, 6 и 7 се конкретизират за всеки отделен случай в заданието за изработване на подробните устройствени планове по чл. 125 или с мотивирано предложение по чл. 135, ал. 2 от Закона за устройство на територията.

## 2. Устройство зони за рекреационни дейности

**Чл. 14. (1)** В устройствените зони от вида „зона за рекреационни дейности“ (Од) се допуска изграждане на обекти, посочени в чл. 28, ал. 1 от Наредба № 7, с изключение на почивни станции, вилни и туристически селища, автогари, скиорски пътеки и плацове, станции на въжени линии, бензиностанции и газостанции, яхтени пристанища, електроподстанции, пречиствателни станции, както и складове и ремонтни работилници, освен складове и работилници, необходими за обслужване на функциите на основното застрояване.



(2) При изработване на подробните устройствени пленове на зоните по ал. 1 се съблюдават застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1.

### 3. Устройствови зони за озеленени територии и територии за спорт и атракции

Чл. 15. Устройствовите зони „озеленени територии за широко обществено ползване“ (Оз) се устройват при съблюдаване разпоредбите на чл. 62 от Закона за устройство на територията и застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1.

Чл. 16. В устройствовите зони „зона за озеленяване, спорт и атракции“ (Зса) е допустимо разполагане на обекти за развлечения и забави, масов спорт, културни и познавателни дейности, детски атракциони, обществено хранене, както и необходимите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1.

Чл. 17. (1) Устройствовите зони „зона за озеленяване и спорт“ (Озе) са предназначени за изграждане на покрити и открити обекти за нуждите главно на професионалния спорт, с необходимата за функционирането им спомагателни постройки, съоръжения и техническа инфраструктура.

(2) При изработването на подробните устройствени плановете и на инвестиционните проекти за обектите по ал. 1 се съблюдават застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1 и Норми за проектиране на спортни сгради и съоръжения (Заповед на КТСУ № РД-02-14 от 29 декември 1988 г.).

### 4. Смесени устройствови зони

Чл. 18. (1) Устройствовите зони от вида „смесена централна зона за устройство на основание специфични правила и нормативи“ (Цсп) обхващат територии, за които действат подробни устройствени плановете със специфични правила и нормативи по чл. 13, ал. 3 от ЗУТ, както следва:

1. Застроителен и регулационен план, одобрен със заповед № ОА-1927/29.12.2000 г. и Специфични правила и нормативи към застроителен и регулационен план на Старинна градска част – Пловдив, одобрени със заповед № РД-02-14-2198/21.12.2000 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството и публикувани в ДВ бр. 11/2001 г.), обозначена с Ц-1/Цсп;

2. Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (одобрен с Решение № 172 по Протокол № 8/17.05.2007 на Общински съвет Пловдив) и Специфични правила и нормативи към план за регулация и застрояване на квартали „Освобождение“ и „Гео Милев“, район централен – Пловдив (приети с Решение № КАЕП 01-02-62/11.12.2006 г. на НЕСУТРП, одобрено от министъра на регионалното развитие и благоустройството), които се отнасят за част от територията, обхваната в застроителния и регулационен план (обозначена с Ц-2/Цсп), със статут на охранителната зона на НКЦ на градинско-парковото изкуство „Хълм на Освободителите“.

(2) В зоните по ал. 1 се прилагат устройствовите режими, установени с одобрените подробни устройствени плановете със специфични правила и нормативи.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ПЛОВДИВ
РЕГИОНАЛНА ОБС – ПЛОВДИВ
№ 521
ВЗЕТО С ПРОТОКОЛ
22
ОТ 27.11.2007
ОДОБРЯВАМ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС – ПЛОВДИВ



(3) При изработването на нови или изменението на подробните устройствени планове, засягащи зоните по ал. 1, се спазват относимите изисквания на действащите специфичните правила и нормативи.

(4) В случаите по ал. 3, когато по реда на Закона за устройство на територията и Закона за културното наследство се изменят и специфичните правила и нормативи, изменените правила и нормативи се прилагат без за това да е необходимо изменение на ОУПО.

**Чл. 19.** В устройствените зони от вида „смесена централна историческа зона“ (Циз1, Циз2 и Циз3) се допускат дейности, посочени в чл. 36, ал. 2, т.т. 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 8 от Наредба № 7, при съблюдаване режимите за опазване на недвижимото културно наследство, приети по реда на Закона за културното наследство, и на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1.

**Чл. 20.** В устройствените зони от вида „смесена централна зона“ (Ц1 и Ц2) се допускат дейности, посочени в чл. 36, ал. 2 от Наредба № 7, при съблюдаване режимите за опазване на недвижимото културно наследство, приети по реда на Закона за културното наследство, и на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1.

**Чл. 21.** (1) Устройствозните зони от вида „смесена многофункционална устройствена зона“ (Смф и Смф1) са предназначени за изграждане на обекти за обществено обслужване по чл. 39, ал. 1, т.т. от 1 до 6 включително от Наредба №7; обекти на деловото обслужване, офиси и друга инфраструктура, обслужваща бизнеса; места за настаняване; жилищни сгради и жилища в сгради с друго предназначение; техническа инфраструктура. С цялостен подробен устройствен план в смесените многофункционални устройствени зони могат да се предвиждат озеленени площи за широко обществено ползване и самостоятелни обекти за масов спорт.

(2) В зоните по ал. 1 с подробен устройствен план могат да се отреждат урегулирани поземлени имоти с нежилищно, с жилищно или със смесено предназначение.

(3) Подробните устройствени планове на зоните по ал. 1 се изработват при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1.

(4) В зоните от разновидността Смф, при изменение на действащ подробен устройствен план със свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота, коефициентът на интензивност на застрояване (Кинт) в урегулиран поземлен имот, понасящ между два калкана, може да достигне стойност 3,5 за покриване на двата калкана, без да се увеличава определената височина по подробния устройствен план, който се изменя.

(5) В зоните от разновидността Смф1, когато предвидената височина на застрояване е по-голяма от 25 м., изработване на подробен устройствен план или изменение на действащ подробен устройствен план се допуска след представяне на обемно-устройствено проучване в обхват, достатъчен за преценяване целесъобразността на проектната височина с оглед вписването ѝ в цялостната визия на първостепенната улична мрежа и в силуета на града.

(6) Заданията за изработване на цялостни подробни устройствени планове или изменения на подробни устройствени планове на зоните по ал. 1 задължително включват данни за проектния брой обитатели, съответно за прогнозния брой деца от тримесечна до седемгодишна възраст в границите на цялата зона и за възможността за настаняването им в съществуващи детски заведения. При липса на такава възможност или когато проектният капацитет е 1000 или повече обитатели, в заданието се включва изискване за отреждане на урегулирани поземлени имоти за детско(и) заведе(н)ие(я) с подходящо

РЕШИЕНИЕ НА ОБЩЕНОБОРНОТО СЪВЕЩАНИЕ  
№ 52/2011 ЗА ИЗДАВАНЕ НА ЗАСТРОИТЕЛНИТЕ ПОКАЗАТЕЛИ И ПРАВИЛАТА ЗА УСТРОЙСТВО, ПОСОЧЕНИ В ПРИЛОЖЕНИЕ 1  
ОТ 27.11.2011 Г.  
ОДОБРЯВАМ:  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩЕНОБОРНОТО СЪВЕЩАНИЕ





разположение в устройствената зона и оразмеряване съгласно нормативите по чл. 40 от Наредба № 7.

**Чл. 22.** (1) Устройствовите зони от вида „смесена общественнообслужваща и производствено-складова зона“ (Соп и Соп1) са предназначени за изграждане на сгради и съоръжения за производствени и складови дейности, професионални и научно-експериментални бази, административни сгради, сгради на общественото обслужване по чл. 39, ал. 1, т.т. от 1 до 6 включително от Наредба № 7, обекти на масовия спорт, паркинги и гаражи, техническа инфраструктура. С цялостен подробен устройствен план в смесените общественнообслужващи и производствено-складови зони могат да се предвиждат озеленени площи за широко обществено ползване и самостоятелни обекти за масов спорт.

(2) В зоните по ал. 1 се допуска изграждане на жилища на собственика(ците) и охраната като част от сграда от основното застрояване в размер общо до 20 % от нейната разгъната застроена площ. Не се допуска изграждане на самостоятелни жилищни сгради.

(3) В зоните по ал. 1 не се допускат производства с вредни отделения.

(4) Подробните устройствени планове на зоните по ал. 1 се изработват при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1.

**Чл. 23.** (1) Устройствовите зони от вида „смесена общественнообслужваща зона“ (Сoo) са предназначени за изграждане на обекти за обществено обслужване по чл. 39, ал. 1, т.т. от 1 до 6 включително от Наредба №7, обекти на деловото обслужване, офис-сгради и друга инфраструктура, обслужваща бизнеса; места за настаняване и други обществени функции; техническа инфраструктура. С цялостен подробен устройствен план в смесените общественнообслужващи зони се предвиждат обществени озеленени площи в размер не по-малко от пет на сто от площта на зоната и пешеходни пространства със съответното градско обзавеждане, както и обществени паркинги и гаражи.

(2) В зоните по ал. 1 се допуска изграждане на жилища на собственика(ците) и на охраната, като част от сграда от основното застрояване в размер общо до 20 % от нейната разгъната застроена площ. Не се допуска изграждане на самостоятелни жилищни сгради.

(3) Подробните устройствени планове на зоните по ал. 1 се изработват при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1.

(4) Когато предвидената височина на застрояване в зоните по ал. 1 е по-голяма от 25 м., изработване на подробни устройствени планове или изменение на действащи подробни устройствени планове се допуска след представяне на обемно-устройствено проучване в обхват, достатъчен за преценяване целесъобразността на проектната височина с оглед вписването ѝ в цялостната визия на първостепенната улична мрежа и в силуета на града.


### Раздел III

#### Устройствен режим на обособените самостоятелни терени

**Чл. 24.** (1) Самостоятелните терени за обслужващи дейности включват следните разновидности:

1. терени за образование (То);
2. терени за здравеопазване (Тз);
3. терени за социални грижи (Тс);
4. терени за култура и религия (Тк);
5. резервни терени за социална инфраструктура (Тер);
6. терени за други обслужващи дейности (Тоо).

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ	
РЕГИОНАЛНА ОБС - ПЛОВДИВ	
№ 52/1	ВЕТО С ПРОТОКОЛ
22	ОТ 24.11.2012
ОДОБРЯВАМ:	
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ	



(2) Терените по ал. 1, т. 1. се устройват в съответствие с разпоредбите на чл. 40, ал. 1, т. 2, и ал. 2, чл. 41 и чл. 42 от Наредба № 7, нормативите и изискванията, включени в Приложение 1 и относимите разпоредби на Наредба № РД-02-20-3 /2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството (по-нататък – „Наредба № РД-02-20-3“). Предназначението на неусвоените терени по ал. 1, т. 1. не може да се променя с последващите подробни устройствени планове. До усвояването им по предназначението, определено в подробен устройствен план, терените се благоустрояват и поддържат като обществени озеленени площи.

(3) Терените по ал. 1, т. 2. се устройват съобразно вида и конкретните функционално-технологични изисквания за съответното заведение, определени в задание на инвеститора, като се оразмеряват съгласно нормативите по чл. 43 от Наредба № 7, изискванията, включени в Приложение 1 и относимите разпоредби на Наредба № РД-02-20-3/2015 г. на МРРБ. По отношение терените за детски ясли се прилагат нормативите по чл. 40, ал. 1, т. 1. и ал. 2 от Наредба №7 и изискванията, включени в Приложение 1.

(4) Терените по ал. 1, т. 3. се устройват съобразно вида и конкретните функционално-технологични изисквания за конкретното заведение, при съблюдаване нормативите по чл. 44 от Наредба № 7 и изискванията, включени в Приложение 1.

(5) Терените по ал. 1, т. 4. се устройват при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1 и относимите разпоредби на Наредба № РД-02-20-3/2015 г. на МРРБ.

(6) Терените по ал. 1, т. 5. са резервирани за реализация на общински бюджетни социални услуги чрез изграждане на обекти на образованието, здравеопазването, социалните грижи или културата при последващо възникване на обществена необходимост. До възникването на необходимостта по първото изречение те се благоустрояват и поддържат като обществени озеленени площи. Отреждането за конкретен обект на социалната инфраструктура става с подробен устройствен план, без да е необходимо изменение на ОУПО, като в зависимост от предназначението на конкретния обект се прилагат нормативите по предходните алинеи. При обявяване на проекта за подробен устройствен план, в кръга на заинтересуваните лица по чл. 128, ал. 3 от Закона за устройство на територията се включват най-малко обитателите на квартала, в който теренът попада, както и обитателите на прилежащите квартали.

(7) Терените по ал. 1, т. 6. се устройват в съответствие с предвижданията на подробните устройствени планове, а при изменение или изработване на нови подробни устройствени планове - при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1.

**Чл. 25.** Самостоятелните терени за научни центрове извън населеното място, означени с **Тн**, се устройват и застрояват съобразно функционалните и технологични изисквания за изпълнение на дейността, като предназначението на сградите и съоръженията се конкретизират със заданието за проектиране и се съблюдават застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1. Не се допуска строителство, което не е свързано с основната дейност на научния център.

**Чл. 26.** Самостоятелните терени за специфично ползване, означени с **Тп**, са предназначени за изграждане на обекти на общественото обслужване, разположени върху археологически недвижими културни ценности с потенциал за експониране. Подробните устройствени планове и инвестиционните проекти се съобразяват със застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1, като

РЕШЕНИЕ НА ОБС - ПЛОВДИВ
№ 521 КЪТО С ПРОТОКОЛ
от 27.11.2015
ОДОБРЯВАМ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ



изпълняват предписанията по чл. 79 от Закона за културното наследство относно допустимите намеси, устройството или условията за ползването на недвижимата културна ценност и включват съответните предвиждания за необходимите действия за нейното опазване, експониране и социализация.

**Чл. 27.** Самостоятелните терени за производствено-складови дейности, означени с Тис, са разположени извън смесените зони по чл. 22. При изработване или изменение на подробен устройствен план се прилагат застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1 и другите относими разпоредби от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

**Чл. 28.** (1) Терените за озеленените площи за широко обществено ползване и със специфично предназначение включват следните разновидности:

1. терени за озеленени площи за широко обществено ползване (Тоз);
2. терени за озеленени площи за широко обществено ползване със специален устройствен режим (Тозт);
3. терени за озеленени площи със специфично предназначение – гробищни паркове (Тг);
4. терени за озеленени площи със специфично предназначение – защитно озеленяване (Тзз);
5. терени за озеленени площи със специфично предназначение – ботаническа градина (Тзб);
6. терени за озеленени площи със специфично предназначение – зоологическа градина (Тзг);
7. терени за озеленени площи със специфично предназначение – разсадници (Тзр).

(2) Терените по ал. 1, т. 1 включват квартални градини, скверове, части от междублоковите пространства в жилищните комплекси, определени в ОУПО или с подробен устройствен план, както и линейното и площно партерно и едроразмерно улично озеленяване.

(3) В съществуващите и в определените с подробен устройствен план терени по ал. 1, т.1 се допуска разполагането на обектите по чл. 62, ал. 7 от Закона за устройство на територията, при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1.

(4) Терените по ал. 1, т. 1, определени за отреждане с подробен устройствен план при реструктуриране на жилищните комплекси, са отразени в ОУПО с условни граници. Границите се конкретизират с подробен устройствен план, в зависимост от конкретните условия, като площта на урегулираните поземлени имоти не може да бъде по-малка от площта, определена в ОУПО. В тях могат да се разполагат само обектите по чл. 62, ал. 7, т.т. 1, 4, 6 и 7 от Закона за устройство на територията.

(5) Терените по ал. 1, т. 2 включват озеленени площи за широко обществено ползване, попадащи в режим на особена териториалноустройствена защита, определен по реда на Закона за защитените територии или Закона за културното наследство. Тяхното устройство се съобразява с разпоредбите на тези закони и подзаконова нормативна уредба, със заповедите за обявяването им, с предвижданията на плановете за управление по Закона за защитените територии и плановете за опазване и управление по Закона за културното наследство след влизането им в сила, където е приложимо, както и с предписанията на компетентните органи по двата закона.

(6) Терените по ал. 1, т. 3 се устройват и управляват в съответствие с Наредба № 2 от 21 април 2011 г. за здравните изисквания към гробищните паркове (гробища) и погребването и пренасянето на покойници, издадена от министъра на здравеопазването, и

РЕГИОНАЛНА ОБС - ПЛОЩДИ

№ 527 ВНЕШНО С ПРОТОКОЛ

22.01.2014

СОБЪРЯВАМ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОЩДИ



с Наредба на ОбС Пловдив за устройството и управлението на траурните паркове в град Пловдив, приета с Решение № 526, протокол № 23 от 20.12.2012 г., в сила от 01.01.2013 г., при съблюдаване на правилата и нормативите за устройство, посочени в Приложение 1.

(7) Терените по ал. 1, т. 4 се разполагат с оглед изпълнението на екологичната им функция. В подробните устройствени планове по чл. 50 от Наредба № 8 се предвижда озеленяване с подходяща сдвразмерна растителност, ограничаваша разпространението на вредни емисии и фини прахови частици и допринасяща за подобряване качеството на въздуха. Не се допуска застрояване, освен прокарване на алейна мрежа и техническа инфраструктура.

(8) Терените по ал. 1, т. 5 се устройват на основание подробен устройствен план по чл. 50 от Наредба № 8, изработен въз основа на задание, отразяващо конкретното функционално съдържание на съставните компоненти (дендрариуми, водни площи и др.), сгради (административна сграда, научен център, оранжерии и др. подобни), както и съоръжения на техническата инфраструктура, необходими за функционирането и поддържането им, при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1. Не се допуска изграждане/поставяне на обекти по чл. 62, ал 7, т.т. 3, 4, 5, 6 на Закона за устройство на територията, с изключение на указателни и информационни табели, свързани с експонираните елементи. Изисква се ограждане на терена, с цел контрол върху достъпа.

(9) Терените по ал. 1, т. 6 се устройват съобразно одобрения инвестиционен проект и заложените в него общи и специални изисквания, правила и норми. Не се допуска изграждане/поставяне на обекти по чл. 62, ал 7, т.т. 3, 5, 6 на Закона за устройство на територията, с изключение на указателни и информационни табели, свързани с експонираните елементи. Изисква се ограждане на терена, с цел контрол върху достъпа.

(10) Терените по ал. 1, т. 7 се устройват при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1.

(11) При промяна на фактическото ползване или стартиране на административна процедура за промяна на предназначението на терени по ал. 8 и ал. 10 се изисква целият терен - предмет на промяната, да бъде обособен с подробен устройствен план като урегулиран поземлен имот „за озеленена площ“, а при изменение на ОУП - като устройствена зона Оз.

**Чл. 29.** (1) Терените за обекти на масовия спорт (Тсп) са разположени извън зоните „за озеленяване, спорт и атракции“ (Зса), и „за озеленяване и спорт“ (Озе) и могат да включват едно или няколко игрища и/или спортни площадки за масово ползване по § 5, т. 68а) от Допълнителни разпоредби на Закона за устройство на територията, включително открити площадки с уреди за фитнес, както и озеленени площи. Конкретното функционално съдържание се определя със задание за проектиране.

(2) При оразмеряването на терените се съобразяват Норми за проектиране на спортни сгради и съоръжения (Заповед на КТСУ No РД-02-14 от 29 декември 1988 г.), като, в зависимост от конкретните условия, се допуска да се прилагат параметрите за учебно-тренировъчни игрища с намалени размери. При оразмеряването и проектирането на игрищата/площадките се вземат предвид и изискванията, включени в спецификациите на производителите на съответните съоръжения.

**Чл. 30.** (1) Самостоятелни терени за транспортно-комуникационна инфраструктура са определени за:

1. линейни и площни обекти на транспортно-комуникационната система на урбанизираните територии;

РЕГИОНАЛЕН СЪВЕТ - ПЛОВДИВ
РЕШЕНИЕ НА ОБС - ПЛОВДИВ
№ 521
КАТО С ПРОТОКОЛ № 23
ОТ 20.12.2012 Г.
СЪОБЩАВАМ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ:



2. елементите на пътната инфраструктура, без селскостопанските пътища, осигуряващи достъп до земеделски земи и частните пътища, неотворени за обществено ползване;
3. елементите на железопътната инфраструктура.

(2) В ОУПО и ПС-КТС към него са определени и дименционирани трасетата на първостепенната улична мрежа. Трасетата на второстепенната улична мрежа се определят с подробните устройствени планове.

(3) Проектните трасета и съоръжения от първостепенната улична мрежа в новоурбанизирани територии са с приблизително местоположение по отношение на ситуацията. Окончателното местоположение се определя с подробен устройствен план на база специализирани проучвания по ал. 4 и се отразява на „дежурната карта“ по чл. 52, ал. 3.

(4) Проектирането на първостепенната улична мрежа и на сложни елементи от нея, като пътни възли на две и повече нива, кръгови кръстовища, светофарно регулирани кръстовища и др. задължително се придружава от транспортно-технически изчисления за тяхната пропускателна способност, транспортно-технически проучвания, експертиза и модел на натоварванията.

(5) За нови обекти с необходими или предвидени повече от 150 паркоместа се прави транспортно проучване за влиянието на допълнителното натоварване на уличната мрежа и градската среда от привлечения трафик. Проучването се извършва по методика, одобрена от община Пловдив, а обхватът му се определя със заданието за всеки конкретен случай.

(6) Въз основа на специализирано проучване в обхвата на целия град се изработва обща схема на трасетата, предназначени за велосъдвижение (велопалей и велоленти), която да бъде основа за определяне на допълнителни транспортни терени за велосъдвижение в подробните устройствени планове.

**Чл. 31.** (1) Самостоятелните терени за техническа инфраструктура (Тти) са предназначени за изграждането на площни и линейни обекти на техническата инфраструктура по раздели IV, V и VI от Глава четвърта по Закона за устройство на територията, както и нормативно определените предпазни и сервитутни площи (ивизи) с ограничителен режим на застрояване и/или за изпълнение на мелиоративно (изолационно) озеленяване.

(2) С подробен устройствен план, на база специализирани технико-икономически проучвания, се определят разположението и необходимите площи и се правят съответните отреджания за разширение на съществуващи и изграждане на нови обекти на техническата инфраструктура. Окончателното местоположение и обхват, определени с плана по първото изречение, се отразяват на „дежурната карта“ по чл. 52, ал. 3.


**Чл. 32.** Терените за специални обекти са предназначени за нуждите на ведомствата, отговарящи за сигурността и отбраната. Те се устройват на основание подробен устройствен план по задание на заинтересуваната страна.

#### Раздел IV

##### Територии за опазване на недвижимото културно наследство

**Чл. 33.** Териториите за опазване на недвижимото културно наследство (Ткии) включват защитените територии за опазване на недвижимото наследство със статут по смисъла на чл. 79, ал. 6 и ал. 7 от Закона за културното наследство, вкл. недвижимите археологически обекти, отговарящи на условията по ал. 146, ал. 3 от същия закон. Те се подразделят, както следва:

РЕГИСТРИ НА ОБС - ПЛОВДИВ	
№ 521	ВЕТО С ПРОТО
22	ОТ 27.11.2022
ОДОБРЯВАМ:	
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ	



1. защитени територии на групови недвижими културни ценности (Ткни1);
2. защитени територии на единични недвижими културни ценности извън териториите по т. 1 (Ткни2);
3. територии с предполагаемо наличие на археологически обекти по данни от Регионален археологически музей Пловдив (Ткни3).

**Чл. 34.** (1) Териториите по чл. 33, т. 1, включват територията на групова недвижима културна ценност „Историческа зона „Филипопол-Тримонциум-Пловдив“ с обхваанатите в границите ѝ групови и единични недвижими културни ценности и охранителни зони, както и археологически резерват „Античен град Филипопол и Старинен Пловдив“ (по т. 30 от приложението към чл. 50, ал. 3 от Закона за културното наследство).


(2) Община Пловдив инициира пред компетентния орган по Закона за културното наследство:

1. провеждане на процедура за актуализация на списъците на недвижими културни ценности, в т.ч включване на допълнителни обекти и разширение на територията на групова недвижима културна ценност „Историческа зона „Филипопол-Тримонциум-Пловдив“ на основание конкретни предложения на Дирекция „Устройство на територията“ в община Пловдив съгласно чл. 57, ал. 1, т. 2 от Закона за културното наследство;
2. провеждане на процедура за определяне на индивидуални режими по чл. 79, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Закона за културното наследство за опазване на всички защитени територии за опазване на единични и групови недвижими културни ценности, за които такива не са определени, в т.ч. на археологическия резерват;
3. провеждане на процедура за предоставяне на статут и определяне на режими за опазване на групова недвижима културна ценност – ансамбъл „Тютюнев град“ и внасяне на съответни корекции в режимите на прилежащите групови недвижими културни ценности и охранителна зона, ако такива са необходими;
4. провеждане на процедура за определяне на статут по Закона за културното наследство на територията на бившия архитектурно-исторически резерват „Старинен Пловдив“, с оглед опазването на културно-историческите структури от периодите на Възраждането и Новото време, както и на природните дадености в неговия обхват;
5. изработване на план за опазване и управление по чл. 81 и чл. 82 от Закона за културното наследство и Наредба за обхвата, структурата, съдържанието и методологията за изработване на плановете за опазване и управление на единичните или груповите недвижими културни ценности (приета с ПМС № 45 от 25.02.2011 г.) Препоръчва се планът да бъде разработен в целия обхват на територията по ал. 1.

(3) Територията по ал. 1 или отделни нейни структурни части се устройват на основани специализирани подробни устройствени планове по чл. 111, ал. 1 от закона за устройство на територията, съгласувани по реда на чл. 84 от Закона за културното наследство, в т.ч. подробни устройствени планове със специфични правила и нормативи за прилагането им, изработени и одобрени в съответствие с разпоредбите на чл. 13, ал. 2, ал. 3 и ал. 6 от Закона за устройство на територията и чл. 80, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Закона за културното наследство.

(4) Резултатите от изпълнението на действията по ал. 2 могат да представляват основание за изменения на плановете по ал. 3, както и на настоящия ОУНО.

РЕШЕНИЕ НА ОБС - ПЛОВДИВ	
№ 521	ВЕЛО СПРОМОК
22	от 27.11.2012
ОДОБРЯВАМ:	
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ:	



(5) При изработването на нови или изменението на подробни устройствени планове, засягащи защитени територии по ал. 1, се спазват режимите за опазване на недвижимите културни ценности, относимите изисквания на действащите специфичните правила и нормативи и ОУПО. Във всички случаи на изменение на подробните устройствени планове се изработват работни устройствени планове в съответствие с разпоредбата на чл. 113, ал. 6 от Закона за устройство на територията. Проектите за подробни планове по предходните изречения се съгласуват по реда на чл. 84 от Закона за културното наследство.

(6) В подробните устройствени планове със специфични правила и нормативи по ал. 3, при условие, че не противоречат на предписанията по чл. 79 от Закона за културното наследство по отношение на конкретната групова или единична недвижима културна ценност, да се включи изискване за недопускане на:

1. изграждането на обеми над плоскостта, проведена под наклон 40 % (2/5) спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горната повърхност на корниза или стрехата, а при сгради без корнизи и без стрехи – от най-високата точка на ограждащите стени, като се допускат издатини по смисъла на чл. 92 от Наредба № 7;

2. свързано застрояване, когато то налага промяна на обемно-пространствената характеристика на завареното застрояване.

(7) Във връзка с осъществяването на инвестиционни проекти на физически и юридически лица в териториите по ал. 1 се прилагат процедурите по чл. 161 от Закона за културното наследство.

(8) Проектите за реконструкция или изграждане на нови елементи на техническата инфраструктура в границите на териториите по ал. 1 осигуряват минимална намеса в градската средата и съответно оптимално съхраняване на нейната автентичност.

**Чл. 35.** (1) Териториите по чл. 33, т. 2. включват защитените територии за опазване на недвижимите културни ценности, попадащи извън защитените територии по чл. 33, ал. 1.

(2) Община Пловдив иницира пред компетентния орган актуализация на списъците и определяне на индивидуални режими за опазване на всички защитени територии по ал. 1, в т.ч. определяне на статут и режими за опазване на допълнителни обекти на база предложенията на Дирекция „Устройство на територията“ в община Пловдив по чл. 34, ал. 2, т. 1.

(3) При изработването на подробни устройствени планове на територии, включващи защитени територии по ал. 1, се спазват режимите за опазване на недвижимите културни ценности. Във всички случаи на изменение на подробните устройствени планове, включващи защитени територии или части от тях, се изработват работни устройствени планове в съответствие с разпоредбата на чл. 113, ал. 6 от Закона за устройство на територията. Проектите за подробни планове по предходните изречения се съгласуват по реда на чл. 84 от Закона за културното наследство.

**Чл. 36.** (1) В териториите по чл. 33, т. 3 се прилагат разпоредбите на чл. 161 от Закона за културното наследство. За осъществяване на наблюдението, общинската администрация уведомява Регионален археологически музей Пловдив при издаването на разрешение за строеж.

(2) Съгласувано с Регионален археологически музей Пловдив, общинската администрация иницира пред компетентния орган по Закона за културното наследство прилагане за териториите по ал. 1 на разпоредбата на чл. 79, ал. 8 от същия закон.

РЕГИОНАЛЕН АРХЕОЛОГИЧЕСКИ МУЗЕЙ ПЛОВДИВ  
№ 526 ВЪВЕТО С ПРОТОКОЛ №  
от 21.11.2024  
ОДОБРЯВАМ:  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ



**Чл. 37. (1)** Не се допуска премахване на сгради със статут на недвижими културни ценности. Всяка намеса в обект със статут на недвижима културна ценност, в т.ч. и премахване, подмяна, пристрояване, надстрояване или изграждане на нови строежи в границите на защитената зона за опазване на недвижимата културна ценност се съобразява с предписанията по чл. 79, ал. 2 и ал. 5 от Закона за културното наследство.

(2) Предписанията по ал. 1 се отразяват в заданието и визата за проектиране. До издаването на предписанията по реда на Закона за културното наследство, в случаите, когато конкретната ситуация не изисква друго, при изработването на заданието, визата и инвестиционния проект се съблюдават следните принципни изисквания:

1. максимално запазване на автентичността и целостта на недвижимата културна ценност и нейната среда;
2. възстановяване на нарушената архитектура и реставрация на автентичната архитектурно-художествена украса;
3. новите строежи в границите на защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство се съобразяват с начина и характера на застрояването и архитектурно-пластическите характеристики на ценността.

(3) Във връзка с изпълнението на разпоредбите по ал. 1 и ал. 2 в границите на защитените територии за опазване на единичните и груповите недвижими културни ценности се допуска непокриване на заварени калканни стени.

(4) Инвестиционните проекти и искания за намеси, описани в чл. 83 от Закона за културното наследство, засягащи защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство, подлежат на съгласуване по реда на чл. 84 от закона.

**Чл. 38. (1)** При планирането на редовните теренни проучвания на археологическите недвижими културни ценности в общината да се даде предимство на обектите с потенциал за експониране, съгласно данните в регистрационните карти в Автоматизирана информационна система „Археологическа карта на България“, поддържана в Национален археологически институт с музей при БАН.

(2) На основание оценката и режима за опазване за археологическите обекти независимо от разположението им, същите могат да се запазват и социализират в обема на сгради, съоръжения, в това число съоръжения на подземната транспортно-комуникационна инфраструктура, или в открити пространства, като в тях могат да се развиват съвременни функции с характер и мащаби, несъстрапяващи физическото състояние, целостта и автентичността на оригинала. Допуска се реализация на инвестиционни проекти, съгласувани по реда на чл. 84 от Закона за културното наследство, за:

1. консервация, реставрация, адаптация, експониране, реконструкция по автентични данни и други специализирани дейности по опазването на недвижимата културна ценност на място;
2. строителство, свързано със социализацията и охраната на недвижимата културна ценност, благоустройствени работи, озеленяване и изграждане на съоръжения на транспортна и друга техническа инфраструктура;
3. разполагане на елементи на туристическа информационна и обслужваща инфраструктура и включване в туристически опознавателни маршрути.


**Чл. 39. (1)** Общинската администрация разработва и поддържа публичен електронен регистър на защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство в границите на общината.

(2) В регистъра по ал. 1 се включват актовете, издадени от компетентните органи по Закона за културното наследство.

режимите за опазване, актовете и документите,  
РЕГИСТЪР НА ОБСЪДЪЖЕНИТЕ

№ 526 ВЪВЕТО С ПРОЦЕДУРИ  
22 от 24.11.2024

ОТВЪРЯВАМ:  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБСЪДЪЖЕНИТЕ





отнасящи се за реализирани намеси в недвижимите културни ценности, проекти за такива намеси, данни от проведен мониторинг на състоянието и други данни, необходими за управлението на устройствените процеси. Тематичното съдържание на регистъра се съгласува с Министерство на културата.

## Раздел V

### Устройство на земеделски, горски и нарушени територии и територии, заети от води и водни обекти

#### 1. Устройство на земеделските територии

**Чл. 40.** (1) На основание чл. 45, ал. 2, т. 4 от Наредба № 7 с ОУПО се определят земеделски територии, чието предназначение не може да се променя и земеделски територии, в които е допустима промяна на предназначението на отделни поземлени имоти по реда на Закона за опазване на земеделските земи.

(2) За земеделските територии, чието предназначение не може да се променя, се установява режим на превантивна защита по чл. 10, ал. 3 от Закона за устройство на територията, с който се запазва фактическото им ползване, без да се влошават техните качества.

(3) При изработване на подробен устройствен план за промяна на предназначението на поземлени имоти с допустима промяна на предназначението се прилагат правилата и нормативите по чл. 22.

(4) Промяна на предназначението на отделни поземлени имоти в териториите по ал. 2 се допуска по изключение за:

1. изпълнение на специализирани работи и строителство, свързани с опазването и експонирането на обекти на недвижимото културно наследство;
2. изграждане на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната;
3. разширение на гробищни паркове или за нови гробищни паркове;
4. създаване като частна инвестиционна инициатива на озеленени площи за широко обществено ползване – извънпешни паркове и на открити спортни обекти със зелен терен;
5. при обединяване на съседни поземлени имоти, когато един или повече от обединените имоти попада в устройствена зона по Раздел II, терен по Раздел III или в режим по ал. 3;
6. за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64, ал.1 от Закона за устройство на територията.

(5) За обектите по ал. 4, т. 1 териториалният обхват на промяната на предназначението на земеделски земи и последващото им устройство и застрояване се определят на база специализирани проучвания и документация към подробните устройствени планове, съгласно чл. 52 от Наредба № 8, съгласувани от компетентния орган по Закона за културното наследство.

(6) За обектите по ал. 4, т. 2 местоположението и териториалният обхват на промяната на предназначението се определят в съответствие с конкретната необходимост, на база задание на компетентния държавен орган.

(7) Определянето на обхвата и устройството на територията, предвидена за промяна на предназначението в случаите по ал. 4, т. 3, се вземат предвид нормативите по чл. 31, ал. 2 от Наредба № 7 и разпоредбите на Наредба № 2 от 21 април 2011 г. за

РЕГИСТЪР НА ОБС - ПЛОЩИ
№ <u>521</u> ВРЕТО С ПРОТОК ОЛ № <u>22</u> ОТ <u>21.11.2011</u>
ОДОБРЯВАМ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОЩИТЕ



здравните изисквания към гробищните паркове (гробища) и погребването и пренасянето на покойници, издадена от министъра на здравеопазването, при съблюдаване на застроителните показатели, изискванията и правилата за устройство, посочени в Приложение 1.

(8) При изработването на подробен устройствен план в случаите по ал. 4, т. 4 се прилагат правилата и нормативите съответно по чл. 15 и чл. 17.

(9) В случаите по ал. 4, т. 5 за целия обединен поземлен имот може да се приложи съответно режимът на устройствената зона, терена или режимът по ал. 3.

(10) За обектите по ал. 4, т. 6 местоположението и териториалният обхват на промяната на предназначението се определят в съответствие с конкретната необходимост, при съблюдаване на технологичната и икономическата целесъобразност и изискванията за опазване на компонентите на околната среда.

(11) Допустимостта по ал. 4 за земеделски територии, попадащи в обхвата на защитени зони по Закона за биологичното разнообразие е приложима, доколкото не противоречи на плана за управление на съответната защитена зона, респ. на заповедта за обявяване и стандартния формуляр.

(12) Строителство в земеделски земи без промяна на предназначението им се допуска във всички случаи, при условията и по реда на Наредба № 19 от 25 октомври 2012 г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им, издадена от министъра на земеделието и храните и министъра на регионалното развитие и благоустройството.

## 2. Устройство на горски територии

**Чл. 41.** (1) За горския разсадник се определя устройствен статут на терен за озеленена площ със специфично предназначение, разновидност Тзр. Устройва се съгласно чл. 28, ал. 10.

(2) Останалите горски територии се включват в обхвата на устройствени зони по чл. 15.

## 3. Устройство на нарушени територии

**Чл. 42.** (1) На възстановяване и рекултивация подлежат:

1. териториите по чл. 11, ал. 1 от Закона за опазване на земеделските земи, в т.ч. терени на нерегламентирани сметища след разчистването им;
2. строителни площадки на точкови и линейни обекти след приключване на строителството.

(2) Когато териториите по ал. 1 не попадат в устройствен режим за урбанизация, определен с ОУПО, се извършва възстановяване и рекултивация за последващо ползване като земеделска земя. В останалите случаи те се възстановяват за ползване в зависимост от устройствената зона, а при наличие на подробен устройствен план - съобразно конкретното предназначение на урегулирания поземлен имот, в който попадат.

## 4. Територии, заети от води и водни обекти

**Чл. 43.** (1) Не се допуска промяна на предназначението на поземлените имоти на водни обекти и строителство в тях, със следните изключения:

1. допуска се промяна предназначението на поземлени имоти на съоръжения на напоителните системи, необходимостта от които е отпаднала поради включването им в територии за урбанизация;

РЕГИОНАЛЕН СЪВЕТ - ПЛОВДИВ
РЕГИОНАЛНА ОБЩ. ПЛОВДИВ
№ 521 ВНЕШ. С ПРОТОКОЛ №
22 ОТ 27.11.2011
ОДОБРЯВАМ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩ. ПЛОВДИВ:



2. допуска се реконструкция на съществуващи или изграждане на нови водостопански и хидротехнически системи и съоръжения в имоти на водни обекти извън тези по т.1.

(2) В подробните устройствени планове на териториите, прилежащи на реки, се включват отреждания за корекция на коритата, за изграждане на защитни съоръжения и други мероприятия, необходими за изпълнението на мерките, определени в Плановете за управление на речните басейни и на риска от наводнения (ПУРБ и ПУРН). Не се допуска дейности, нарушаващи проводимостта на речните легла.

(3) Корекциите на реките се изпълняват на основание проекти с архитектурна част, в която се определя подходящо оформяне на съоръженията, чрез ползване на естествени облицовъчни материали и/или озеленяване. Изискването по предходното изречение се съблюдава и при проектирането на други укрепителни и геозащитни съоръжения в населеното място.

(4) С плановете по ал. 2 покрай реките в териториите за урбанизация се осигуряват озеленени полоси. В случаите, когато в ОУПО не са обособени устройствени зони или терени за обществени озеленени площи, чрез подходящо определяне на линиите на застрояване в частите от първия ред урегулирани поземлени имоти, прилежащи на водния обект, се разполага преобладаващата част от задължителното озеленяване. Изискването по предходното изречение се прилага, както следва:

1. не се допуска изграждане на сгради в територията по протежията на р. Марица, определена в графичната част на ОУПО с „ориситировъчната ограничителна линия на застрояване“;
2. в териториите, прилежащи на р. Първенецка и р. Пясъчник, линията на застрояване се определя на не по-малко от 75 м от талвега на реката.

(5) Като част от зелената система с екологическо значение и елемент на ландшафта се запазват естествените обраствания около водните обекти в частите им извън урбанизираните територии. Те подлежат на опазване, поддържане и възстановяване, доколкото не нарушават проводимостта на речните легла и са съвместими с режимите за опазване на биоразнообразието. При подмяна на съществуващото или при ново озеленяване се ползват растителни видове, идентични или съвместими с естествените за мястото, като не се допуска залесяване с чужди или инвазивни видове. Залесяването по поречието на р. Марица, попадащо в защитените зони „Река Марица“, да се планира само с характерни за поречието на реката естествени дървесни и храстови видове, участващи в състава на природни местообитания 92A0 Крайречни галерии от *Salix alba* и *Populus alba*.

(6) Във всички случаи на урбанизиране на територии край водни обекти се осигурява възможност за достъп за почистване, укрепване и поддържане на техните легла.


### Глава трета

#### ПОСЛЕДВАЩО ПОДРОБНО УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ. ОБЩИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

Чл. 44. (1) Общият устройствен план на общината се прилага чрез предимно цялостни подробни устройствени планове на урбанизираните територии. В териториите с допустима промяна на предназначението по чл. 40, ал.1 подробните устройствени планове могат да се изработват в обхвата на един поземлен имот.

(2) Цялостните подробни планове по ал. 1 се разработват в обхвата на една или няколко устройствени зони, формиращи „устройствени модули“.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - И. МЪЩИК	
РЕГИОНАЛНА ОБС - ПЛО: 08	
№ 521	ВЕТО С ПРОТОКОЛ
22	ОТ 24.11.2014
ОДОБРЯВАМ:	
ПРЕДСЕТЕЛ НА ОБС - ПЛО: 08	



(3) В урбанизираните територии с действащи цялостни подробни устройствени планове устройствените модули са с обхват, съвпадащ с обхвата на съответния подробен план. Те са представени в схема към графичната част на ОУПО.

(4) В новоурбанизираните територии устройствените модули се определят в зависимост от инвестиционната активност, при съобразяване с проектните трасета на елементите от първостепенната улична мрежа, както и с други линейни обекти на техническата инфраструктура и естествени елементи на средата, действащи като ограничители.

(5) Цялостни подробни устройствени планове се изработват задължително за:

1. териториите в обхвата на устройствените зони, маркирани в графичната част на ОУПО със знак „астериск“ (\*);
2. територии с действащи цялостни планове, за които анализът по § 2 от Преходните и заключителни разпоредби е показал, че не могат да бъдат приведени в съответствие със съвременните нужди чрез частично изменение;
3. териториите в обхвата на устройствените зони, описани в Раздел II, 3. „Устройствени зони за озеленени територии и територии за спорт и атракции“.

(6) До одобряването на плановете по ал. 5, т. 1 не се допуска процедуране на подробни устройствени планове за промяна на предназначението на отделни поземлени имоти – земеделски земи.

**Чл. 45.** (1) В подробните устройствени планове предназначението на отделните урегулирани поземлени имоти се определя в съответствие с разпоредбата на чл. 4, ал. 7 от Наредба № 7. В случаите, когато за конкретен урегулиран поземлен имот се определя смесено предназначение, на първо място се записва функцията, предвидена като основна (преобладаваща) за този урегулиран поземлен имот.

(2) За части от устройствени зони, включващи първия ред урегулирани поземлени имоти към елементи от първостепенната улична мрежа, съгласно означенията в графичната част на ОУПО, се предвижда промяна в режима на устройствената зона под влияние на комуникации. В тези случаи с подробен устройствен план се определя устройствен режим на разновидност на устройствената зона или на друга устройствена зона, осигуряващи по-високи застроителни показатели, както следва:


1. устройствени зони Жм и Жм1 – в устройствена зона Жс1;
2. устройствена зона Жс1 – в устройствена зона Жг1;
3. устройствени зони Жс и Жг1 – в устройствена зона Жг.

(3) В подробните устройствени планове за смесените устройствени зони, в които се допуска жилищно строителство, и за жилищните устройствени зони, с изключение на жилищните устройствени зони с преобладаващо застрояване с малка височина, в обхвата на първия ред урегулирани поземлени имоти, прилежащи на улици II и III клас, най-малко първият надземен (партерния) етаж се предвижда за общественообслужващи функции.

(4) Не се допуска предвиждане в подробните устройствени планове на свързано застрояване, когато то налага превишаване на максимално допустимите за съответните зони показатели на застрояване.

**Чл. 46.** (1) Проектите за цялостните подробни устройствени планове на устройствени зони в новоурбанизираните територии се изработват съобразно изискванията на нормативната уредба за устройство на територии с неурегулирани поземлени имоти и за територии с неприложена първа регулация. В зависимост от конкретните условия и изискванията, определени в заданието за проектиране, видът на подробния устройствен

ОУПО	КОМУНАЛНИ СЪВЕТИ	КОМУНАЛНИ СЪВЕТИ
УРЕГУЛИРАНЕ НА ОБС. ПЛО.		
№ 521		
ВЗЕТО С ПРОТОКОЛ		
22 от 27. 11. 2012		
ОДОБРЯВАМ:		
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС. ПЛОУВ. ПОВ. ПОВ.		



план за прилагане на правилото по първото изречение се определя с решението на Общинския съвет по чл. 124а, ал. 1 от Закона за устройство на територията.

(2) В плановете по ал. 1 се отреджат урегулирани поземлени имоти за допълнителни обществени озеленени площи с обхват не по-малко от пет на сто от площта на зоната. В заданията за изработване на плановете по предходното изречение, в зависимост от установените актуални потребности, могат да се включват и конкретни изисквания за отреджане на терени за изграждане на обекти за общински бюджетни социални услуги, с подходящо разположение в градоустройствената структура.

(3) При изработването на плановете по ал. 1 се допуска замяна или обединяване на поземлени имоти на принципа на „комасацията“, с оглед целесъобразна реализация на публичните мероприятия и на частните инвестиционни инициативи.

**Чл. 47. (1)** В подробните устройствени планове на новоурбанизираните територии, включващи поземлени имоти, разположени от двете страни на улиците от първостепенната мрежа с направление север-юг, външната линия на застрояване се разполага на разстояние най-малко 7 м от уличната регулационна линия. Между външната линия на застрояване и уличната регулационна линия се разполага съответната част от задължителното озеленяване с дървесна растителност.

(2) При изработването на плановете по ал. 1 се прилага принцип на пространствена непрекъснатост на природната среда и протичащите в нея процеси чрез подходящо разполагане на сградите и на задължителното озеленяване в урегулираните поземлени имоти, недопускане на дълги застроени фронтове и осигуряване на зелени „паузи“.

**Чл. 48. (1)** При изработването на подробен устройствен план и/или на генерален план, включващ урегулирани поземлени имоти за дейности, представляващи потенциален източник на производствен шум, който надвишава граничните стойности на нивата на шума по Наредба № 6 от 2006 г. за показателите за шум в околната среда, отчитани степента на дискомфорт през различните части на денонощието, граничните стойности на показателите за шум в околната среда, в помещенията на жилищни и обществени сгради, в зони и територии, предназначени за жилищно строителство, рекреационни зони и територии и зони със смесено предназначение, методите за оценка на стойностите на показателите за шум и на вредните ефекти от шума върху здравето на населението, издалена от министъра на здравеопазването и министъра на околната среда и водите, задължителното озеленяване в границите на урегулирания поземлен имот се разполага по начин, осигуряващ изпълнението и на изолационни функции спрямо прилежащите територии, съобразно тяхното предназначение. Източниците на производствен шум се локализируют по начин, който да осигурява необходимия защитен сервитут в обхвата на съответния урегулиран поземлен имот. В зависимост от конкретните условия, изискванията по първото изречение могат да се прилагат и по отношение на други потенциални източници на шум.

(2) По протежението на съществуващи и нови елементи на транспортната инфраструктура с шумово натоварване над граничните стойности на нивата на шума, съгласно наредбата по ал. 1, с подробните устройствени планове в зависимост от конкретните условия се предвижда шумозащитно озеленяване в необходимия обхват и ширина или изграждането на изкуствени шумозащитни екрани.

(3) При липса на теренни или други условия за озеленяване или изграждане на шумозащитните съоръжения по ал. 2, линиите на застрояване в първия ред урегулирани поземлени имоти се поставят по начин, осигуряващ възможност за разполагане на задължителното озеленяване на урегулирания поземлен имот в частите му, прилежащи на

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ
РЕШЕНИЕ НА ОБС - ПЛОВДИВ
№ 521 ВЪЗЛО С ПРОТОКОЛ № 22 ОТ 27.11.2016
ОДОБРЯВАМ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ:



улицата/пътя, като в правилата за прилагането на подробния устройствен план се включва изискване за реализиране на подходящо едроразмерно озеленяване със защитна функция.

**Чл. 49. (1)** Устройствовите зони за озеленени площи и самостоятелните терени с устройствен режим по чл. 27, ал. 1 се устройват с подробни паркоустройствени планове по чл. 50 от Наредба № 8 при съобразяване с относимите разпоредби на националната нормативна уредба, разпоредбите на Наредба на ОбС Пловдив за развитие, поддържане и опазване на зелената система на Община Пловдив (Решение № 225, протокол № 11 от 11.06.2009 г. на Общински съвет Пловдив), както и относимите разпоредби от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ.

(2) С плановете по ал. 1, на база фитосанитарна оценка, се осигурява максимално запазване на съществуващата (картотескираната) годна растителност. При поддържането и развитието на озеленените площи да не се използват инвазивни и чужди растителни видове, като залесяването се извършва само с характерни за страната или геоботаническият район такива.

(3) При изработване на последващи подробни устройствени планове, в съответствие с изискванията на чл. 62а от Закона за устройство на територията, се запазват границите на съществуващите обществени озеленени площи, като се правят съответните отсрждания и за нови такива, съобразно предвижданията на ОУПО.

(4) В плановете по ал. 3 се включват предвиждания за доразвитие на линейното озеленяване със зелени ивици и дървесна растителност по протежение на основните улици и в други обществени пространства, като при последващото планиране строителната линия към улицата се съобразява с растежните изисквания на съответните видове.

(5) Във всички случаи подробните паркоустройствени планове, както и проектните решения, отнасящи се за благоустрояването на други публични пространства, се съобразяват с нормативните изисквания за достъпна среда.

**Чл. 50.** При изработването на нови подробни устройствени планове се предвиждат мерки за рехабилитация, реконструкция и/или доизграждане на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, като:

1. по отношение елементите на комуникационно-транспортната система се прилагат изискванията и размерителните параметри, определени в настоящия ОУПО и относимата нормативна уредба;

2. по отношение мрежите на електропреносната мрежа средно и ниско напрежение, както и по отношение електронните съобщителни мрежи при реконструкция и ново строителство се предвижда подземна кабелизация;

3. по отношение водоснабдителната инфраструктура се предвижда подмяна на амортизираните водопроводи;

4. по отношение инфраструктурата за събиране, отвеждане и пречистване на отпадъчните води се предвижда:

а) във вече урбанизираните територии: доизграждане, реконструкция и подмяна на амортизираните елементи;

б) в новоурбанизираните територии: изграждане на нова канализация, в т. ч. разделна канализация в частите от територията, включени в устройствовите зони, прилежащи на околновръстния път. До изграждане на канализацията, както и в случаите, когато отпадъчните води на отделни обекти не могат да бъдат включени в ЛПСОВ, отпадъчните води се заустват в индивидуални съоръжения за пречистване (ЛПСОВ или водонепроницаеми изребици ями), които отговарят на техническите и санитарно-хигиенните изисквания.

РЕШЕНИЕ НА ОБС - ПЛОВДИВ  
№ 521  
ИЗЕТО С ПРОТОКОЛ № 22  
ОТ 24.11.2014

ОДОБРЯВАМ:  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ



**Чл. 51.** При ново строителство в обхвата на устройствени зони, попадащи върху сиенитните хълмове, не се допуска изземване или разрушаване на материкова скала. Забраната подлежи на включване в правилата и нормативите за прилагане на съответния подробен устройствен план.

#### Глава четвърта

#### НАБЛЮДЕНИЕ И ОТЧИТАНЕ ПРИЛАГАНЕТО НА ОУПО

**Чл. 52.** (1) С оглед на системното наблюдение и оценяване степента на прилагане на общия устройствен план на общината и в съответствие с разпоредбата на чл. 5, ал. 5 от Закона за устройство на територията, кметът на община Пловдив организира поддържането на архиви на одобрените устройствени планове и измененията им и публични регистри, в които се отразяват:

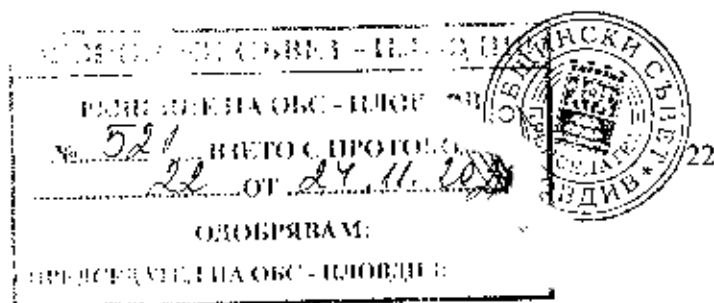
1. всички актове за изработване и одобряване на устройствени планове и на измененията им;
2. всички издадени разрешения за строеж;
3. всички удостоверения за въвеждане на строежи в експлоатация.

(2) Регистрите се изработват и поддържат във вид на географска информационна система и са достъпни през официалния сайт на общината.

(3) Компетентните структури към общинската администрация – Пловдив отразяват върху „дежурна карта“ (копие от плана или дигитално изображение) и документира по подходящ начин:

1. всички заявени от заинтересованите лица инвестиционни инициативи, изискващи или не промяна на предназначението на поземлени имоти в земеделски територии;
2. обхвата на подробните устройствени планове, одобрени след влизането в сила на ОУПО;
3. всички решения за промяна на предназначение на земеделски земи;
4. окончателното местоположение на елементите на техническата инфраструктура, съгласно чл. 30, ал. 3 и чл. 31, ал. 2;
5. всички одобрени планове за управление на защитени територии по Закона за защитените територии и защитени зони по Закона за биологичното разнообразие, респ. определените в тях режими;
6. режимите за опазване на недвижими културни ценности, определени по реда на Закона за културното наследство, както и план(ове) за опазване и управление на защитените територии за опазване на недвижимото културно наследство по този закон;
7. други необходими данни и документи.

(4) Въз основа на анализа на информацията по ал. 1 и ал. 3, на основание чл. 127, ал. 9 от Закона за устройство на територията, Кметът на общината представя за приемане от Общинския съвет ежегоден доклад за изпълнението на ОУПО и прави предложения за изменение на плана, ако такова се налага.



## ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

### § 1. По смисъла на тези ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ:

1. буквите, включени в буквено-цифровото обозначение на всяка отделна устройствена зона обозначават съответното местонахождение по райони, както следва:

- а) буква „Ц“ – район „Централен“;
- б) буква „И“ – район „Източен“;
- в) буква „З“ – район „Западен“;
- г) буква „С“ – район „Северен“;
- д) буква „Ю“ – район „Южен“;
- е) буква „Т“ – район „Тракия“.

2. „Основна (преобладаваща) функция в урегулирания поземлен имот“ с функцията, която заема повече от половината от разгънатата застроена площ на предвиденото застрояване, а когато основата функция е жилищна - минимум 60 на сто от разгънатата застроена площ, съгласно § 5, т. 29 от Допълнителни разпоредби на Закона за устройство на територията.

3. „Новоурбанизирани територии“ са територии с неурегулирани поземлени имоти, предвидени в настоящия ОУПО за включване в границите на урбанизираната територия.

## ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. (1) Подробните устройствени планове за части от територията на община Пловдив, одобрени до влизането в сила на изменението на ОУПО, запазват действието си.

(2) В едномесечен срок от влизането в сила на ОУПО и настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ, компетентните структури към общинската администрация извършват преглед и анализ на непроцедирани проекти за подробни устройствени планове от гледна точка на съответствието им с предвижданията на ОУПО и ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ и издава съответни предписания за тяхното привеждане в съответствие.

(3) В шестмесечен срок от влизането в сила на ОУПО и ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ компетентните структури към общинската администрация извършват преглед и анализ на действащите подробни устройствени планове по отношение тяхната приложимост, с оглед прилагането на Закона за устройство на територията и подзаконовата нормативна уредба и на ОУПО.

(4) В зависимост от резултатите от анализа по ал. 3 се определят:

- 1. плановете, чието действие се потвърждава;
- 2. плановете, чието действие следва да бъде спряно и за съответните устройствени модули се изработят нови цялостни устройствени планове;
- 3. плановете с неприложени части, които подлежат на изменение за привеждане в съответствие с актуалната обстановка и нормативна уредба и с предвижданията на ОУПО.

(5) В случаите, когато се налага частично изменение на действащ подробен устройствен план, засягащо само неговата регулационна съставка, промяна на режима на застрояване съобразно предвижданията на настоящия ОУПО не е задължителна.

(6) Цялостните подробни устройствени планове по чл. 44, ал. 5, т. 1 се изработват, процедурат и одобряват в срок не по-дълъг от пет години от влизането в сила на

РЕЗУЛТАТ НА ОБСЪДВОМЪТЕ
№ 521
ВЪВЕТО СЪПРОТО РИЛ
ОТ 24.11.2014
ОДОБРЯВАМ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБСЪДВОМЪТЕ





§ 3. (1) До изпълнението на дейностите по чл. 34, ал. 2, т. 1 и т. 2 и чл. 35, ал. 2 по отношение на обектите със статут по Закона за културното наследство се прилагат следните разпоредби:

1. за НКЦ в населеното място без определен индивидуален режим за опазване като граници на обекта се смятат границите на имота, в който той попада, за охранителна зона - територията, обхващаща непосредствено съседните имоти, а при улици до 14 метра - и срещулежащите през улицата имоти, както и уличното пространство между тях;

2. за археологически НКЦ извън урбанизираните територии:

а) за НКЦ с определен териториален обхват охранителната зона е полоса с ширина 10 метра около територията на обекта, съгласно писмо изх. № 545/27.02.2001 г. на НИПК (сега НИНКН);

б) за останалите археологически обекти временните граници и охранителни зони се определят с разрешението за теренно проучване, съгласно чл. 79, ал. 7 от Закона за културното наследство;

в) в границите по подт. а) и б) се прилагат режимите по чл. 35 от Наредба № 7, записани в регистрационната карта на обекта към Автоматизирана информационна система „Археологическа карта на България“, поддържана в Национален археологически институт с музей при БАН.

3. за териториите, обявени за „ламентници на парковото и градското изкуство“ се прилага чл. 28, ал. 5 от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ;

4. за исторически места извън урбанизираните територии защитената територия включва поземления имот, в който попада съответният възпоменателен знак.

(2) До произнасянето на компетентния орган по Закона за културното наследство относно предоставянето или отказа за предоставяне на статут на териториите и на отделните обекти, предложени по реда на чл. 57, ал. 1, т. 2 от Закона за културното наследство от община Пловдив и нанесени в схема на Дирекция „Устройство на територията“, приложена към настоящия ОУПО, в обхвата на тези територии и на поземлените имоти извън тях, в които са разположени обектите, предложени за предоставяне на статут на единични недвижими културни ценности, се определя режим на превантивна устройствена защита по чл. 10, ал. 3 от Закона за устройство на територията, при който:

1. не се допуска изграждането на обеми над плоскостта, проведена под наклон 40% (2/5) спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горната повърхност на корниза или стрехата, а при сгради без корнизи и без стрехи – от най-високата точка на ограждащите стени, като се допускат издатини по смисъла на чл. 92 от Наредба № 7.

2. не се допуска премахване на нанесените в схемата обекти, освен в случаите, когато премахването е наложително поради влошено конструктивно състояние на обекта. В тези случаи състоянието се удостоверява с конструктивно становище, а премахването се разрешава след документиране на обекта;

3. не се допуска свързано застрояване, когато то налага промяна на обемно-пространствената характеристика на обекта и неговата среда.

(3) В случай, че на териториите по ал. 2 бъде предоставен статут на групов недвижима културна ценност, за тях се прилагат разпоредбите на чл. 34, ал. 3 до ал. 8 включително, освен ако предписанията за опазване, определени по реда на Закона за културното наследство, не изискват друго.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ
РЕЗЕРВ НА ОБС - ПЛОВДИВ
№ 521 ВЪВЕДЕН ПРОТОКОЛ
22 ОТ 27.11.2020
ОДОБРЯВАМ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ:



§ 4. Във връзка с изпълнението на условията и изискванията, включени в Становище на Министерство на културата относно проект за изменение на ОУПО – Пловдив, фаза - предварителен проект, част „Културно-историческо наследство“ (изх. № 33-ПН-51/ 20.04.2021 г.):

1. за кварталите с обекти, принадлежащи на „Лютонев град“: в подробния устройствен план и правилата и нормативите, респективно специфичните правила и нормативи към него да се предвиди запазване височините и мащаба на сградите;
2. за територията в обхвата на устройствени зони Ц1/Жм, Ц-2/Жм, Ц-3/ Жс1, Ц-2/Цеп, Ц-5/Жм и Ц-1/Жс2: при изработване или изменение на подробен устройствен план да не се допуска обединяване на два или повече урегулирани поземлени имота.

§ 5. При изработване или изменение на подробни устройствени планове, включващи поземлени имоти с идентификатори 56784.540.419, 56784.522.3604, 56784.387.5, 56784.524.201, 56784.524.1, 56784.16.84, 56784.529.76, 56784.529.155, 56784.529.75, 56784.529.152, 56784.529.153, 56784.540.1503, 56784.539.488, 56784.539.493, 56784.539.637, 56784.539.640, 56784.539.639, 56784.539.638, 56784.539.487, 56784.540.1348, 56784.540.1347 и 56784.514.304 по КККР на гр. Пловдив, границите, конкретното предназначение и режима на устройство на урегулираните поземлени имоти задължително съвпадат с тези на определените с ОУПО устройствени зони или терени със собствен устройствен режим за съответната територия.

§ 6. (1) В съответствие с разпоредбите на чл. 134, ал. 1 от Закона за устройство на територията, ОУПО Пловдив може да се изменя, когато:

1. настъпят съществени промени в общественоекономическите или устройствените условия, при които е съставен планът;
2. възникнат нови държавни или общински нужди за обекти – собственост на държавата, на общините или на експлоатационните дружества или отпадне необходимостта от изграждане на такива обекти;
3. възникнат инвестиционни инициативи, които ще се реализират със средства, осигурени по международни договори или от държавния бюджет, както и от инвеститори, сертифицирани по реда на Закона за насърчване на инвестициите;
4. отпадне необходимостта от изграждане на сгради, мрежи и съоръжения за специални нужди на отбраната и сигурността на страната;
5. се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана.
6. се налага предвижданията му да бъдат съобразени с одобрен парцеларен план, разрешен на основание чл. 124а, ал. 9 от Закона за устройство на територията;
7. са налице условията за създаване на индустриален парк по смисъла на Закона за индустриалните паркове.

(2) Промени в статута и/или режимите за опазване на обекти на недвижимото културно наследство, включително предоставяне на статут на недвижима културна ценност и определяне на режими за опазване на нови обекти след одобряването на настоящия общ устройствен план, както и предвижданията на плана (плановете) за опазване и управление по чл. 34, ал. 2, т. 5 могат да бъдат основание за неговото изменение в случай, че предвижданията на ОУПО в съответната му част възпрепятстват прилагането на режима за опазване или възможностите за социализация на културните ценности.

(3) Промени в статута или природоохранителните режими на защитените територии по Закона за защитените територии или на защитените зони по Закона за

РЕГИОНАЛЕН СЪВЕТ - ПЛОВДИВ
РЕГИОНАЛНА ОБС - ПЛОВДИВ
№ 521 ВЪЕТО С ПРОТОКОЛ
от 24.11.2020
ОДОБРЯВАМ:
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ:



биологичното разнообразие, както и предвижданията на последващите планове за управление на тези територии и зони, могат да бъдат основание за изменение на ОУПО.

§ 7. Неразделна част от настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ са Застроителни показатели, изискванията и правилата за устройство (Приложение 1).

§ 8. При прилагането на ОУПО и осъществяването на наблюдението и контрола се съблюдават мерките, включени в Становище по Екологична оценка № ПВ-2-III/2022 на Регионална инспекция по околната среда и водите – Пловдив.

§ 9. Настоящите ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ са изработени на основание чл. 104, ал. 2. от Закона за устройство на територията. Те са одобрени едновременно с ОУПО, с Решение... на Общински съвет Пловдив.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ

РЕШЕНИЕ НА ОБС - ПЛОВДИВ

№ 521 ВЕТО С ПРОТОКОЛ

от 27.11.2023

ОДОБРЯВАМ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ:



**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**  
към Правилата и нормативи за прилагане на ОУП на община Пловдив

**ЗАСТРОИТЕЛНИ ПОКАЗАТЕЛИ, ИЗИСКВАНИЯ И ПРАВИЛА ЗА УСТРОЙСТВО**

**УСТРОИСТВЕНИ ЗОНИ**

Вид/разновидност на зоната	Код	Застроителни показатели			Изисквания и пояснения
		Позагр. макс. (%)	Китп макс.	Позел. мив. (%)	
- с преобладаващо застрояване с малка височина	Жм	60	1,2	40	Минимум 1/3 от озел. площ в УПИ – дървесна растителност.
	Жм1	60	1,2	40	
- с преобладаващо застрояване с малка височина – разновидност 1	Жм2	40	0,8	50	Минимална площ на УПИ – 600 кв.м. Не се допуска свързване на основното застрояване в повече от два съседни УПИ и на повече от два обекта от основното застрояване в един УПИ. Минимум 1/3 от озел. площ в УПИ – дървесна растителност.
	Жс	70	2,0	30	
- с преобладаващо застрояване със средна височина	Жс1	70	2,0	30	Минимум 1/3 от озел. площ в УПИ – дървесна растителност.
	Жс2	60	1,8	40	
- с преобладаващо застрояване с голяма височина	Жг	70	3,0	30	Изграждането на подземни гаражи извън застроената площ на основното застрояване се съобразява с норматива за минимална озеленена площ за съответната устройствена зона, като позволява реализиране на дървесна растителност. Минимум 1/3 от озел. площ в УПИ – дървесна растителност.
	Жг1	50	3,0	40	

**ЖИЛИЩНИ УСТРОИСТВЕНИ ЗОНИ**

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ  
№ 521  
ВЪВЕДЕН С ПРОТОКОЛ № 22  
ОТ 24.11.2011г.  
ОДОБРЯВАМ:  
ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОБЩНОТО СЪВЕЩАНИЕ



- с преобладаващо комплексно застрояване	Жк	50	2,5	40	25,0	Нормативите се отнасят за истинна жилищна територия. Не се допуска промяна на характера на застрояване в рамките на кварталите за комплексно застрояване. При реструктурирането най-малко 15 на сто от общата територия се отрездат за озеленени площи за широко обществено ползване. Минимум 1/3 от зел. площи в УПИ – дървесна растителност.
- с преобладаващо комплексно застрояване	Жк1	20	1,6	70	25,0	
разновидност 1	Жк2	30	2,5	60	25,0	

### РЕКРЕАЦИОННИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Зона за рекреационни дейности	Од	30	0,8	70	9,0 16ило= 12,0 м	Минимум 2/3 от зел. площ – дървесна растителност. Запазва се съществуващата годна дървесна растителност на база фитосанитарна оценка.
-------------------------------	----	----	-----	----	-------------------------	--

### УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ И ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ

Озеленена територия за широко обществено ползване	Оз	Преместваеми търговски обекти по чл. 56 от ЗУТ: обща площ до 1 на сто от площта на зоната.				Показателите се отнасят за случаи, в които не е приложима хипотезата на чл. 62, ал. 6 от ЗУТ. В останалите случаи се съобразява разпоредбата на чл. 32, ал. 4 от Наредба № 7.
		Открити обекти за спортни и културни развлечения: обща площ до 10 на сто от площта на зоната.				
Зона за озеленяване, спорт и атракции	Зса	20	0,2	80	4,5	Запазва се съществуващата годна дървесна растителност на база фитосанитарна оценка.* В площите в обхвата на Ниселт. може да се изградят само алейна мрежа и подземна техническа инфраструктура, без надземни съоръжения. Показателите за максимални Пзастр. и Кивт и за минимална озеленена площ, запикани на второ място, се прилагат за зони с площ над 3 ха. В площите в обхвата на Позел. може да се изградят само алейна мрежа и подземна техническа инфраструктура, без надземни съоръжения и площадки.
		10	0,1	90	4,5	
Зона за озеленяване и спорт	Озе	80		20		

### СМЕСЕНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ


Смесена централна зона за устроиване на основание специфични правила и нормативи	Цел					Прилагат се устройствените режими, установени с одобрените подробни устройствени планове със специфични правила и нормативи по чл. 13, ал. 2 от ЗУТ
Смесена централна историческа зона – разновидност 1	Цел1	100	2,0		7,5	Параметрите на надземното и подземното застрояване следва да бъдат съобразени с археологическите структури в границите на УПИ, като не създават предпоставки за тяхното компрометиране и унищожаване.

РЕГИОНАЛНА СЪВЕТНИЦА НА ОУ "СВ. СВЕТОСЛАВ" - ПЛОС.  
 № 521  
 22 ОТ 24.11.2022  
 ОДОБРЯВАМ:  
 ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОУ "СВ. СВЕТОСЛАВ" - ПЛОС. ИДИНДЖИЕВ



Смесена централна историческа зона - разновидност 2	Цпз2	100	3,0	10,0	Изработва се ПУП със специфични правила и нормативи за прилагането му по чл. 13, ал. 2, т. 1 от ЗУТ**.
Смесена централна историческа зона - разновидност 3	Цпз3	100	3,2	12,0	
Смесена централна зона - разновидност 1	Цц	60	2,0	12,0	Параметрите на надземното и подземното застрояване и частта от озеленената площ с дървесна растителност следва да бъдат съобразени с археологичските структури в границите на УПИ, като не създават предпоставки за тяхното компрометиране и унищожаване.
Смесена централна зона - разновидност 2	Цц2	70	3,5	15,0	Израждането на подземни гаражи извън застроената площ на основното застрояване се съобразява с норматива за минимална озеленена площ за съответната устройствена зона, като позволява реализиране на дървесна растителност. Минимум 1/3 от озел. площ в УПИ - дървесна растителност.
Смесена многофункционална зона	Смф	60	2,5	18,0	Израждането на подземни гаражи извън застроената площ на основното застрояване се съобразява с норматива за минимална озеленена площ за съответната устройствена зона, като позволява реализиране на дървесна растителност. Минимум 1/3 от озел. площ в УПИ - дървесна растителност.
Смесена многофункционална зона - разновидност 1	Смф1	50	3,5	30	Израждането на подземни гаражи извън застроената площ на основното застрояване се съобразява с норматива за минимална озеленена площ за съответната устройствена зона, като позволява реализиране на дървесна растителност. Минимум 1/3 от озел. площ в УПИ - дървесна растителност.
Смесена общественообслужваща и производствено-складова зона	Соп	80	2,5	25,0	Максимално допустимата височина от 25,0 м. може да се надвишава само за израждането на съоръжения, свързани с дейността на предприятието. Израждането на подземни гаражи извън застроената площ на основното застрояване се съобразява с норматива за минимална озеленена площ за съответната устройствена зона, като позволява реализиране на дървесна растителност. Минимум 1/3 от озел. площ в УПИ - дървесна растителност.
Смесена общественообслужваща и производствено-складова зона - разновидност 1	Соп1	60	2,0	15,0	Определя се за конкретна територия, включваща обект на археологическото ИКН. Зоната се устройва на основание чл. 16 от ЗУТ, който задължително предвижда контактна озеленена площ за широко обществено ползване (УЗ „Оу“) с височност мин. 18 м, обхващаща археологическия обект. Максимално допустимата височина може да се надвишава само за израждане на съоръжения, свързани с дейността на предприятието. Израждането на подземни гаражи извън застроената площ на основното застрояване се съобразява с норматива за минимална озеленена площ за съответната устройствена зона, като позволява реализиране на дървесна растителност. Минимум 1/3 от озел. площ в УПИ (извън УПИ на обществената озеленена площ) - дървесна растителност.

РЕПУБЛИКА С СЪС - БЛГОГРАД  
№ 521  
22 ОТ 27.11.2011  
ОДНОБЪРЪМ:  
ИЗПЪЛНЕНА ОТ - БЛГОГРАД



Смесена общественослужбава зона	Спо	50	5,0	40	Изграждането на подземни гаражи извън застроената площ на основното застрояване се съобразява с норматива за минимална озеленена площ за съответната устройствена зона, като позволява реализиране на дървесна растителност. Минимум 1/3 от озел. площ в УПИ — дървесна растителност.
------------------------------------	-----	----	-----	----	--

\* Изискването се отнася за всички устройствени зони и терени със собствена устройствен режим част от зелената система на общината.

\*\* На основание и по реда на чл. 13, ал. 2, т. 1, ал. 3 от ЗУТ специфични правила и нормативи може да се свързват към подбрания устройствен типове и на други защитени територии за опазване на пазвизкното културно наследство и на територии с режим на прехватна устройствена защита, при съблюдаване разпоредбата на чл. 13, ал. 6 от същия закон.

### ТЕРЕНИ ЗА СОЦИАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА И ДРУГИ ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ

Вид на терена	Код	Нормативи	Изисквания и пояснения
Терени за образовани	То	<p>Минимална площ на терена:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в усвоени градски територии - по 25 кв.м./лече;</li> <li>- в новоусвоявани територии - по 35 кв.м./лече.</li> </ul> <p>Плзстр. макс. - 30%; Кипт макс. - 0,6; Позел. мил. - 40 %.</p>	<p>Нормативите на първия ред се отнасят за за детски заведения, от втория ред - за училища, а от третия ред - за учебната част на висше учебно заведение в новоусвоявани територии.</p> <p>Нормативът за П застр. не включва открити площи, като спортни и детски площадки, платове, акси, паркинги и др. Минимум 1/3 от озел. площ - дървесна растителност</p>
		<p>Минимална площ на терена:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в усвоени градски територии - по 8 кв.м./ученик за училище над 16 класни етаи и по 8 кв.м./ученик за училище до 16 класни етаи;</li> <li>- в новоусвоявани територии - 25-30 кв.м./ученик, като терентът е мин. 0,5 ха;</li> <li>- за колежи и за учебно-производствени обекти с интернати в новоусвоявани територии - по 50-60 кв. м./ученик.</li> </ul> <p>Плзстр. макс. - 40%; Кипт макс. - 1,2; Позел. мил. - 20 %.</p> <p>Минимална площ на терена за висше учебно заведение - 15-30 кв.м./студент.</p> <p>Плзстр. макс. - 40 %; Кипт. Макс - 1,2; Позел. мил. - 30 %.</p>	

524  
 ВЪВЕДО С ПРОТОКОЛ №  
 ОТ 24.11.2024  
 ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
 ОБЩИНА ПЛОВДИВ



<p>Терени за здравеопазване</p>	<p><b>Тз</b></p> <p>Необходимата площ на терен за болница в зависимост от броя на болничните легла:  - до 200 легла - по 95 - 100 кв.м/легло;  - от 200 до 400 легла - по 90 - 95 кв.м/легло;  - от 400 до 800 легла - по 80 - 90 кв.м/легло;  - над 800 легла - по 75 - 80 кв.м/легло.  Пластр. макс - 60%, Кипт. макс - 3,0. Позел. мин. - 30%.</p> <p>Минимална площ на терена за лежки ясли и яслени групи:  - в условията градски територии - по 20 кв.м./дете;  - в повнувомявани територии - по 25 кв.м./дете.  Пластр. макс. - 30%; Кипт. макс. - 0,6; Позел. мин. - 40%.</p>	<p>Нормативите се отнасят за строителство в повнувомявани територии и терени.  Минимум 1/3 от озел. площ - дървесна растителност</p>
<p>Терени за социални грижи</p>	<p><b>Тс</b></p> <p>Необходима площ на терен за заведения за социални грижи:  - за домове "Майка и дете" - по 40 - 60 кв.м/дете;  - за домове за стари хора - по 40 - 60 кв.м/обитател;  - за домове за хора с умреждания - по 70 - 90 кв.м/обитател;  - за домове за временно пребиваване на хора с умреждания - по 30 - 40 кв.м/обитател;  - за домове за деца и юноши с физически умреждания - по 80 - 90 кв.м/обитател;  - за домове за деца и юноши с умствена изостаналост - по 40 - 60 кв.м/обитател;  - за социални учебно-професионални заведения и сиропиталища - по 60 - 80 кв.м/обитател.  Пластр. макс. 30%; Кипт. макс. - 1,2. Позел. мин. - 40%.</p>	<p>Минимум 1/3 от озел. площ - дървесна растителност</p>
<p>Терени за култура и рекреация</p>	<p><b>Тк</b></p> <p>Пластр. макс 80%; Кипт. макс. - 2,5; Позел. мин. 20%.</p>	<p>Минимум 1/3 от озел. площ - дървесна растителност</p>
<p>Рекреативни терени за социална инфраструктура</p>	<p><b>Тер</b></p> <p>Прилагат се правилата и нормативите за съответно <b>Тз, Тс, Тк</b> или <b>Тк</b>.</p>	
<p>Терени за други обектуващи обекти</p>	<p><b>Топ</b></p> <p>Пластр. макс 50%; Кипт. макс. - 2,0; Позел. мин. 40%.</p>	<p>Височината на сградите се доказва при ПУП с обемно-устройствено проучване в необходимия обхват за проектиране целесъобразността предвид околните зони и парцелата в съюза на града. В икрени със съпестуващо застроиване надвишаващо устройствените показатели, се разрешава само преустройство и реконструкция.  Минимум 1/3 от озел. площ - дървесна растителност</p>



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
№ 529  
22 ОТ 27.11.2008  
ОДОБРЯВАМ:  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ



**ТЕРЕНИ СЪС СОВОБСТВЕН УСТРОЙСТВЕН РЕЖИМ**

Вид на терена	Код	Нормативи			Изисквания и пояснения
		Пазстр. макс. (%)	Клит макс.	Позел. мин. (%)	
Терени за научни центрове извън маселното място	Тн	80	2,5	20	Минимум 1/3 от зел. площ – дървесна растителност
Терен за специфично ползване	Тц	60	1,8	30	Параметрите на надземното и подземното застрояване и озеленената площ следва да бъдат съобразени с археологическите структури в границите на УПИ, като не създават препятствия за тяхното компромстиране и унищожаване. Изисква се консервация, реставрация, експониране и социализация на недвижимите културни ценности на място.
Самостоятелни терени за производствено-сладови дейности	Тпс	80	2,5	20	Максимално допустимата височина може да се налякшава само за изграждане на съоръжения, свързани с дейността на предприемачето. Минимум 1/3 от зел. площ в УПИ (извън УПИ на обществена озеленена площ) – дървесна растителност.
Терени за озеленена площ за широко обществено ползване	Тол	Присъстват всички търговски обекти по чл. 56 от ЗУТ; макс. обща площ до 2 на сто от площта на терена			При подмяна или реконструкция на съществуващо застрояване не се допуска увеличаване на обема и промяна на функционалното предназначение. Из Тоз. отредели при реструктуриране на жилищните комплекси, могат да се разполагат само обектите по чл. 62, ал. 7, т.т.1, 4, 6 и 7 от ЗУТ.
Терени за озеленена площ със специфично предназначение – гробищен парк	Тг	1		10	Показателите се отнасят за гробищен парк със предвидени за разширение и за нови гробищен паркове. Стойността на показателя за Позел. се отнася за озеленяването по чл. 7, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 21. 04. 2011 г. за заравяте изисквания към гробищен парк със (гробища) и потребването и пренасянето на покойници (МЗ) и не включва озеленяването във вътрешността на парцелите. Вътрешните граници и вътрешностни зони по чл. 7, ал. 1, т. 6 от същата наредба се определят с минимални граници съответно 6,00 м и 4,50 м.
Терени за озеленена площ със специфично предназначение – общинска градина	Тзб	1			Този показател не включва площите на оранжерии и парници, които се изграждат в зависимост от конкретните нужди.
Терени за озеленена площ със специфично предназначение – разсадници	Тзр	2			Из норматива за Пазстр. не се включва площта на оранжерии и парници, които се изграждат в зависимост от конкретните нужди.



ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ:  
 № 521  
 22  
 ОТ 24.11.2012 г.  
 СЮБДИВАМ;  
 ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС - ПЛОВДИВ: