

Устройствени параметри						Индекс
Устройствена категория	Макс. плътност на застр., %	Макс. КИНТ	Мин. озеленена площ, %	Макс. Кота корниз, м	Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения	
Урбанизирани територии						
Група жилищни устройствени зони					<p>Застрояват се предимно с жилищни сгради. Допуска се изграждането на административни, делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекти на социалната инфраструктура (култура, търговия, услуги и др.), обекти на техническата и инженерната инфраструктура, подземни и надземни паркинги и гаражи, безвредни производства и др., при спазване на устройствените параметри за плътност, интензивност и минимално озеленяване за съответната жилищна зона. Спазват се изискванията на чл.17 от Наредба № 7.</p> <p>При спазване на санитарно-хигиенните и екологични изисквания се допуска промяна на предназначението, определено с ПУП, за отделни УПИ от жилищни в не жилищни.</p>	Ж
Жилищна зона с преобладаващо високо етажно застрояване	25 60	1,2 2,5	20 40	до 20 до 25 за общ сгради	<p>Преобладаващо жилищно застрояване с височина над 15 м. Допуска се промяна на функцията в обществена. Задължително осигуряване на необходимата площ за паркиране, в т.ч. и подземно. Минимум 50% от озеленената площ - с висока дървесна растителност.</p> <p>Показателите от долния ред се отнасят за прилежащото застрояване по ПУМ, с обществени партери и етажи с офиси и други обслужващи функции.</p>	Жг
Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване	20	1,2	40	до 25 до 30 за общ сгради	<p>Устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване. При създаване на индивидуални УПИ за жилищно строителство, да се спазват разпоредбите на чл.22 от ЗУТ. Минимум 50% от озеленената площ - с висока дървесна растителност. Могат да се създават УПИ за подземни и полуподземни обществени паркинги и гаражи, като покривите им се оформят като открити площи за спорт и отдих.</p>	Жк
Жилищна зона с преобладаващо средно етажно застрояване	30	1,5	20	До 12 за жил.	<p>Устройствена зона с преобладаващо застрояване с височина до 15 м. Калканите на вече изградените жилищни сгради над 12м. се покриват с последващо снижение на височината под 12 м. Задължително</p>	Жс

	50	2,0	40	сгради До 15	осигуряване на необходимата площ за паркиране, в т.ч. и подземно. Минимум 50% от озеленената площ - с висока дървесна растителност. Спазват се изискванията на чл.17 от Наредба № 7. Показателите от долния ред се отнасят за прилежащото застрояване по ПУМ, с обществени партери и етажи с офиси и други обслужващи функции.	
Жилищна зона с преобладаващо средно етажно застрояване с допълнителни специфични изисквания	40	1,2	40	До 12	Устройствена зона със специфично застрояване. Опазване на съществуващата градоустройствена структура и характер на застрояване. Допуска се изграждането на обекти на социалната инфраструктура при спазване на устройствените параметри.	Жс1
Жилищна зона с преобладаващо малко етажно застрояване	50	1,3	40	До 10	Устройствена зона с преобладаващо застрояване с височина до 10 м. Задължително осигуряване на необходимата площ за паркиране. Спазват се изискванията на чл.17 от Наредба № 7. Минимум 50% от озеленената площ - с висока дървесна растителност. Показателите от втория ред се отнасят за прилежащото застрояване по ПУМ, с обществени партери и етажи с офиси и други обслужващи функции.	Жм
	50	2,0	40	До 12	Показателите от третия ред са за застрояването в контактните зони на защитените територии по ЗЗТ.	
	40	0,8	40	До 8		
Жилищна зона с преобладаващо малко етажно застрояване – в нови жилищни терени по предвижданията на ОУП	50	1,0	40	До 10	Първият ред се отнася за свързано застрояване с лице на УПИ до 10 м. и площ до 400 м2.	ЖМ1
	30	0,6	40	До 10	Вторият ред се отнася за редово застрояване с лице на УПИ до 12 м и площ и площ до 600 кв.м	
	20	0,4	40	До 10	Третият ред се отнася за свободно застрояване с площ на УПИ до 800 кв.м.	
Група централни устройствени зони	Зони с многофункционално предназначение – за обществено обслужващи дейности, обитаване и други допълващи функции. Не се допускат обекти с вредни отделения и влияния. Задължително се изпълняват всички изисквания за изграждане на среда по наредба № 6. Във всеки УПИ, мин. 10% от РЗП на приземно и/или първо подземно ниво да бъдат оформени като публични пространства. Наредба 7 – чл. 36 и чл. 38.					Ц
Устройствена зона на стария градски център	70	2,5	25		Предимно в зоната на традиционния, стар градски център, в т.ч. „Главната улица” и кв.„Капана”. Изпълняват се изисквания за изграждане на достъпна среда по наредба № 6.	Ц
	80	3,0	20		Долния ред се отнася за тангиращата „Главната улица” застройка. И в двата случая	

					кота корниз се доказва с РУП. Конкретните устройствени режими, попадащи в териториите на КИН се коригират съгласно приложените режими „Ткин“.	
Устройствена зона на районни центрове	40	1,5	30	15	Зона за вторични градски центрове на „Гладно поле“, „Южен“, „Северен“, „Хр.Смирненски“ и други, с преобладаващ характер на социална и бизнес инфраструктура до 70 %, жилищни и други функции. Не се допускат обекти с вредни влияния и вредни отделяния. Задължително се изпълняват изисквания за изграждане на достъпна среда по наредба № 6. Озеленяване от 25 до 30 %. Минимално озеленяване 50 % от зелената площ с висока дървесна растителност. Оказателите на долния ред се прилагат след доказване на тяхната необходимост с ПУП	Ц ₁
	50	2,4	25	20		
Устройствена зона на специализирани центрове	30	1,0	25	10	Зона за специализирани центрове, медицински, културни, спортни, панаира и др. с преобладаващ характер на социална и бизнес инфраструктура до 90 % и други функции. Не се допускат обекти с вредни отделяния и влияния. Задължително се изпълняват изискванията за изграждане на достъпна среда по наредба № 6. Озеленяване от 25 % до 40 %. Минимално озеленяване 50 % от зелената площ с висока дървесна растителност. Показателите на долния ред се прилагат след доказване на тяхната необходимост с ПУП	Ц ₂
	50	1,7	40	15		
Устройствена зона на третичните центрове	40	2,0	40	15	Зона за наситена среда за социална и бизнес инфраструктура до 70 %, жилищни и други функции предимно в новите териториални разширения на града в неговите строителни граници и предвидени разширения с ПУП-ове. Не се допускат обекти с вредни влияния и вредни отделяния. Задължително се изпълняват изискванията за изграждания на достъпна среда по наредба № 6. Озеленяване от 30 до 40 %. Минимално озеленяване 50 % от зелената площ с висока дървесна растителност. Показателите на долния ред се прилагат след доказване на тяхната необходимост с ПУП.	Ц ₃
	50	3,0	30	20		
Група смесени многофункционални устройствени зони	Териториална структура – линейно свързана зона за социална и бизнес инфраструктура, обитаване и други допълващи функции, като не се допускат обекти с вредни отделяния и влияния. Изпълняват се всички изисквания за достъпна среда по наредба № 6. При доказване с ПУП и РУП се допуска височината на застрояване по непосредствената рамка на главните булеварди да надхвърли предвидените за съответната жилищна зона кота корниз.				Смф	
Смесена многофункционална устройствена зона 1	20 до 40	1,0 до 1,2	40 до 60	До 12,5 м	Зона предимно за обитаване – смесено, ниско и средно етажно за социална и бизнес инфраструктура до 30 %, и други функции, като не се допускат обекти с вредни отделяния и влияния. Минимално 50 % озеленяване с висока дървесна растителност.	Смф 1
Смесена многофункционална	25 до	1,2 до	30 до	До 15 м	Зона предимно за обитаване – средно етажно за социална и бизнес инфраструктура до 40 %,	Смф 2

лна зона 2	50	2,5	50		обитаване и други функции, като не се допускат обекти с вредни отделения и влияния. Минимално 50 % озеленяване с висока дървесна растителност.	
Смесена многофункционална устройствена зона 3	25 до 30	1,5 до 2,5	20 до 50	Над 15 м	Зона предимно за обитаване – висока етажност, за социална и бизнес инфраструктура до 50 % и други функции. Минимално 50 % озеленяване с висока дървесна растителност.	Смф 3
Терени за самостоятелен устройствен режим на социалната и бизнес инфраструктура					Основното предназначение на тази група обособени терени е за осигуряване на площните елементи на социалната и бизнес инфраструктура. Всеки отделен терен има конкретна функция и своя специфика. Параметрите на застрояване се установяват с ПУП според изисквания на ЗУТ.	Т
					Терен за повече от един вид обслужване от социалната инфраструктура.	Тсм
					Терен за социална инфраструктура за образование	То
					Терен за социална инфраструктура за здравеопазване	Тз
					Терен за социална инфраструктура за култура	Тк
					Терен за социална инфраструктура за администрация	Та
					Терен за пазарна социална инфраструктура	Тп
Група производствени устройствени зони	Плътн.	Кинт	озел	Кота к.	Основно предназначение - за производствени и складови дейности и допълващите ги специфични функции.	П
Чисто производствена зона	50 - 80	1 - 2,5	20 - 40	-	Устройва се и се застроява, съгласно чл. 24 от Наредба № 7 / 2005 година.	Пч
Предимно производствена зона	40 - 80	1 - 2,5	20 - 40	-	Устройва се и се застроява, съгласно чл. 25 от Наредба № 7 / 2005 година.	Пп
Високо - технологична производствена зона	40 - 50	1 - 1,5	20 - 40	-	Устройва се и се застроява, съгласно чл. 26 от Наредба № 7 / 2005 година.	Пс
Предимно производствена зона с преобладаващи складови функции	40 - 80	1 - 2,5	20 - 40	-	За застрояване с предимно складови сгради. Устройва се и се застроява, съгласно чл. 25 от Наредба № 7 / 2005 година.	Пп1
Група смесени производствено - устройствени зони					Основно предназначение – за терени с производствено -складови функции, смесени с обществено обслужващи, жилищни и др. функции.	С
Смесена обслужващо - производствена зона	40 - 60	1 - 2,5	20 - 40	-	Съчетава функциите и устройствените режими на предимно производствена зона (виж Пп – чл. 25 от Наредба № 7 / 2005 г.) и терени с обществено - обслужващи функции от общоградско и регионално значение.	СОП
Смесена обслужващо - производствена зона с	50 - 60	1,5 - 3	20 - 40	-	Съчетава функциите и устройствените режими на предимно производствена зона с преобладаващи складови функции (виж Пп1 – чл. 25 от Наредба № 7 / 2005 г.) и терени с	СОП 1

преобладаващи складови функции					обществено – обслужващи функции от общоградско и регионално значение.	
Смесена многофункционална производствена зона	30 - 50	1,5 - 3	30 - 50	-	Зона със завишени санитарно – хигиенни изисквания, където сред увеличено парково озеленяване се съчетават функциите и устройствените режими на предимно производствени зони, складови зони и територии с обществено – обслужващи функции от общоградско и регионално значение. Допуска се обитаване до 20 % от територията, при спазване на санитарно – защитните отстояния. Не се допускат складове и производства с вредни влияния.	СМФ п
Подрежим: Промяна на режима на част от устройствена зона под влияние на комуникации	Изменението се състои в насищане на част от устройствената зона с обекти с обществено - обслужващи и безвредни производствено – складови функции около тангиращата я комуникация. Възможността и начина за реализация и застрояване се доказва на по-ниско ниво с подробни устройствени планове, според изискванията на ЗУТ.					Затворен червен
Устройствени зони за озеленяване						3
Зона за градски паркове, градини и скверове					Допуска се застрояване единствено свързано с отдиха, но не повече от 1 % за площи по-големи от 3 ха и 2 % за площи по-малки от 3 ха (Наредба № 7, чл. 32, ал.2).	Зоз
Зона за специални зелени площи					Зелени площи с тематична насоченост и специфичен режим – зоопаркове, ботанически градини, дендрариуми, лапидариуми. Параметрите на застрояване се определят от конкретен ПУП и във връзка само с тематичната насоченост на зоната.	Зос
Зона за озеленяване и спорт					Паркови площи, в които са локализирани спортни площадки за масов спорт. Площта на спортните съоръжения не може да е повече от 50 % от площта на зоната. Застрояването се определя от конкретен ПУП и във връзка само със спортните съоръжения.	Ззс
Зона за спорт и атракции					Зони, обособени за спорт и атракции в градска среда.	Зса
Зона за гробища					Устройват се на основата на ПУП. Предвижда се задължителна изолационна зеленина от 10 м. Хигиенно - защитната зона е 300 м.	Зг
Зони за озеленяване на сервитути и изолационна зеленина					Озеленени терени с компактна или лентова форма, изпълняващи хигиенно – защитна или мелиоративна функция. В сервитутите на инженерните съоръжения не се допуска засаждане на висока растителност.	Зс
Зона за обслужване в озеленяването					Зони за обслужващи дейности в озеленяването, разсадници, оранжерии, цветопроизводни бази или съоръжения, свързани с поддръжката на зелената система.	Зод
Терени за градски паркове, градини или скверове					Допуска се застрояване единствено свързано с отдиха, но не повече от 1 % за площи по-големи от 3 ха и 2 % за площи по-малки от 3 ха (Наредба № 7, чл.32, ал.2).	Тоз
Терен със специален режим на зелена площ					Зелени площи със специален режим – защитени територии. Допуска се реконструкция или застрояване, само съгласно плановете за управление на съответните територии или	Тзт

					ПУП-овете, изготвени по тези планове.	
Терен с исторически зелени площи					Зелени площи – паметник на градинско – парковото изкуство. Не се допуска намеса или застрояване, освен при спазване нормативната уредба на закона за паметниците на културата	Тпи
Терен за озеленяване и спорт					Паркови площи, в които са локализирани спортни площадки за масов спорт. Площта на спортните съоръжения не може да е повече от 50 % от площта на зоната. Застрояването се определя от конкретен ПУП и във връзка само със спортните съоръжения.	Тзс
Терени за спорт и атракции					Терени, обособени за спорт и атракции в градската среда.	Тса
Терен за гробища					Устройват се на основата на ПУП. Предвижда се задължителна изолационна зеленина от 10 м. Хигиенно - защитната зона е 300 м.	Тг
Зона на земеделски земи					Не се допуска застрояване, с изключение на необходимите за съответния вид дейност сгради (обори, помощни стопанства и др.)	Ззз
Зона на земеделски земи с допускане на застрояване тип „ферма“					Допуска се застрояване със жилищни и обслужващи сгради, съобразени с дейността на фермата.	Ззз1
Охранна зона със забрана за всякакво строителство					Забранява се всякакъв вид строителство и ползване на територията в противоречие с предвиданията на съответната зона.	Озз
Културно – историческо наследство					Устройството на територията се подчинява на съответните режими и ограничения в разработката за КИН	Ткин