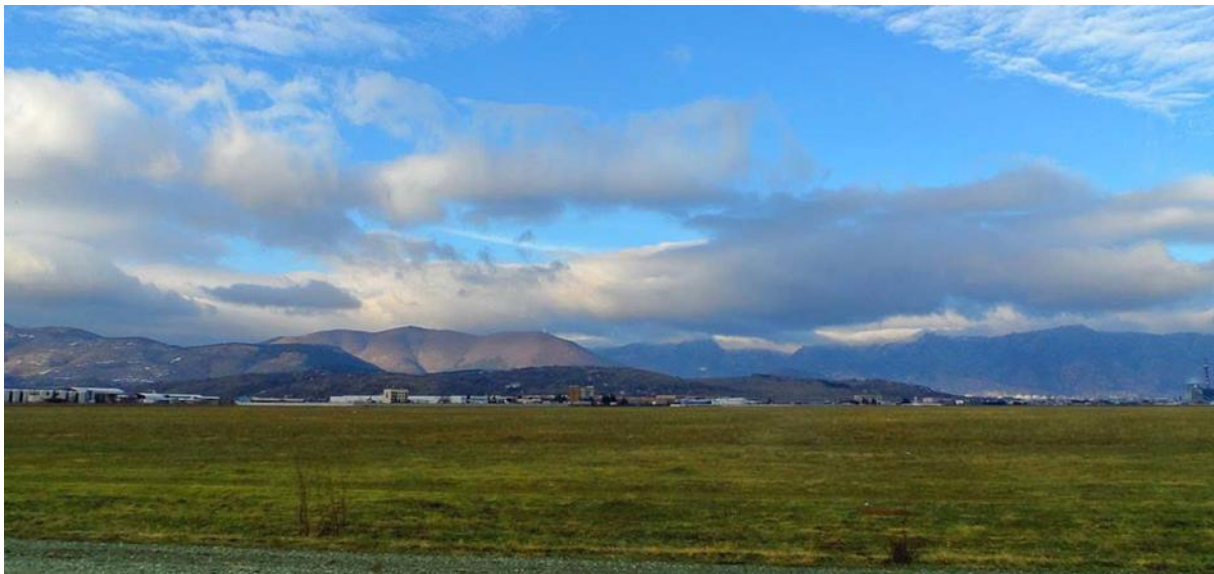


# ОБЩИНА СЛИВЕН

---

## ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СЛИВЕН

---



**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Община Сливен

---

**ПОДПИС:**

**ПРЕДСТАВЛЯВАЩ:** арх Георги Митрев

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:** „Агора 66” ООД

---

**ПОДПИС:**

**ГЛ. ПРОЕКТАНТ:** проф. арх. Иван Никифоров, д. а. н.

**НОМЕР НА ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ:** 02381

---

## АВТОРСКИ КОЛЕКТИВ

<b>Ръководител проект:</b>	<b>проф. арх. Иван Никифоров, д.а.н.</b>
<b>Членове и екип:</b>	
Икономически анализи и прогнози	Ст. н. с. ик. Юлия Спиридонова
Недвижимо културно наследство	проф. д-р арх. Росица Никифорова
Селищна мрежа и устройство на урбанизирани територии	д-р арх. Мила Никифорова арх. Елена Панайотова
Екология и превенция на риска	Стоян Николов
Социално-демографски анализи и прогнози	Пенка Богданова Кирова
Зелени системи	ланд. арх. Соника Любомирова Дертлийска
Техническа инфраструктура и комуникационно-транспортни системи	инж. Ася Бориславова Станишева
Водоснабдяване и канализация	инж. Калин Иванов Стоянов
Електроснабдяване и съобщения	инж. Венцислав Георгиев Костадинов
Газоснабдяване	инж. Иво Евтимов Евтимов
Геология	инж. Живка Йорданова
Географски информационни системи, Геодезия, Картография и Фотограметрия	Детелина Михайлова Генкова инж. Алена Атанасова Станчо Станчев

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

### **Глава първа**

#### **ОБХВАТ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН**

##### **Раздел I**

##### **ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

##### **Раздел II**

##### **ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ**

### **Глава втора**

#### **ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО**

#### **В ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ**

##### **Раздел I**

##### **УСТРОЙСТВО НА ЖИЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ**

##### **Раздел II**

##### **УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ**

##### **Раздел III**

##### **УСТРОЙСТВО НА СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ**

##### **Раздел IV**

##### **УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТ**

##### **Раздел V**

##### **УСТРОЙСТВО НА ОЗЕЛЕНЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ**

##### **Раздел VI**

##### **ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

##### **Раздел VII**

##### **УСТРОЙСТВО НА ГОРСКИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ**

##### **Раздел VIII**

##### **НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ**

##### **Раздел IX**

##### **ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ**

##### **Раздел X**

##### **КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОТО НАСЛЕДСТВО**

### **Глава трета**

#### **ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ**

#### **УСЛОВИЯ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН**

#### **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

#### **ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**Глава първа**  
**ОБХВАТ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН**

**Раздел I**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл. 1.(1)** Правилата и нормативите за прилагане на Общия Устройствен План на Община Сливен определят изискванията, устройственото и функционалното предназначение и ограниченията при застрояването, ползването и опазването на територията на община Сливен

**(2)** Неразделна част от настоящите правила и нормативи за прилагане на Общия Устройствен План са показателите за застрояване на отделните видове територии, устройствени зони и самостоятелни терени съгласно приложение № 1.

**Чл.2.(1)** Основната цел на Общия Устройствен План е да осигури устойчиво развитие на община Сливен в съответствие със специфичните природни и обществено-икономически дадености и да създаде най-благоприятни условия за обитаване, труд и отдих на населението в общината.

**(2)** С прилагането на Общия Устройствен План и правилата и нормативите към него ще се осигурят:

1. Здравословни условия на обитаване, труд и отдих, както и сигурност на населението;
2. Запазване, обновяване и развитие на съществуващите населени места, съхраняване на техния специфичен облик и природно обкръжение;
3. Икономично използване на теренните и природните ресурси;
4. Опазване на богатото културно-историческото наследство;

**Чл.3.(1)** Общият Устройствен План обхваща територията на община Сливен в административно-териториалните ѝ граници. Графичната част е изработена в мащаб 1:25000 за територията на общината.

**(2)** Неразделна част от Общия Устройствен План са:

1. графичните материали (планове и схеми) и обяснителни текстове;
2. правилата и нормативите за прилагането му;

**Раздел II**  
**ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ**

**Чл.4. (1)** На територията на община Сливен се обособяват следните територии и устройствени зони(съществуващи и нови):

1. Жилищни територии
  - а) съществуваща жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване с височина до 10 м (Жм);
  - б) проектна жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване с височина до 10 м (Жм1);
2. Производствени територии (Пп);
3. Смесени многофункционални устройствени зони (Смф)
4. Територии за рекреационни дейности
  - а) курортни устройствени зони и комплекси (Ок, Ок1, Ок2);
  - б) вилни зони (Ов);
  - в) територии за спорт и атракции (Са);

5. Озеленени територии
- а) Проектна устройствена зона за озеленяване, паркове и градини в периферията или извън населените места(Зсп);
  - б) съществуващи терени за гробищни паркове;
  - в) проектни терени за гробищни паркове (Тгп);
6. Терени за техническата инфраструктура:
- а) терени за транспортна инфраструктура;
  - б) терени за техническа инфраструктура;
7. Горски и земеделски територии:
- а) земеделски територии за нуждите на селското стопанство. Без възможност за урбанизиране. Промяна в техния начин на трайно ползване става по реда на чл.78а от ППЗСПЗЗ;
  - б) необработваеми земи, пасища, ливади, мери, гори и храсти в земеделски земи и др.;
  - в) земеделски земи с възможност за промяна на предназначението в урбанизирани територии (Ссп);
  - г) Гори; защитни, специални, стопански;
  - д) Горски терени – дерета, голини, просеки;
  - е) Горски територии – природни забележителности;
8. Нарушени територии:
- а) терени за възстановяване и рекултивация -(Тсм);
9. Защитени територии и защитени зони:
- а) защитени територии – природни забележителности, защитени местности, природни паркове, поддържани резервати;
  - б) зони за защита по Директива за птиците 79/409/ЕЕС;
  - е) зони за защита по директива за хабитатите 92/43/ЕЕС;
10. Защитени територии за опазване на НКН.Режимите за устройство и застрояване на територии за опазване на културното наследство се определят с настоящите правила и нормативи, както и с разпоредбите на чл. 79 от Закона за културното наследство.
- (2) Устройство и функционалното предназначение, нормативите за застрояване, както и ограничения и изисквания при изработване на подробните устройствени планове за отделните зони и самостоятелните терени по ал. 1 са посочени в приложение №1.
- (3) Точните граници на новоурбанизираните територии се определят с последващ ПУП.
- (4) Застрояването в гр. Сливен се съобразява с приетия Общ Устройствовен План на гр. Сливен.

## **Глава втора** **ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО** **В ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ**

### **Раздел I** **УСТРОЙСТВО НА ЖИЛИЩНИТЕ ТЕРИТОРИИ**

**Чл.5.(1)** Жилищните устройствени зони (Жм и Жм1) се застрояват предимно със сгради за постоянно и/или временно обитаване.

(2) Отделни урегулирани поземлени имоти с нежилищни функции се определят въз основа на подробен устройствен план и съгласно чл. 17 ал. 1 и 2 от НАРЕДБА №

От 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Не се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния.

**(3)** По характер застрояването в жилищните устройствени зони на територията на община Сливен /извън общинския център/ се определя като преобладаващо ниско - с височина до 10 м.

**Чл.6.** В границите на жилищна устройствена зона Жм и Жм1 е допустимо свободно и свързано застрояване в два и повече индивидуални урегулирани поземлени имоти, както и комплексно застрояване в големи урегулирани поземлени имоти, съчетано със застрояване в отделни урегулирани поземлени имоти.

**Чл.7.** Не се допуска свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии в ъгловите урегулирани поземлени имоти.

## **Раздел II УСТРОЙСТВО НА ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ**

**Чл.8.** Предимно производствените устройствени зони и терени (Пп) се застрояват с производствени, складови и обслужващи сгради и съоръжения. Допуска се изграждане на здравни пунктове, магазини и заведения за обществено хранене за ежедневните нужди на работещите, административни сгради и научно-експериментални бази към предприятията, гаражи и паркинги, както и жилища за охраната.

**Чл.9.** В границите на предимно производствените устройствени зони и терени е допустимо свободно и свързано застрояване.

**Чл.10.** Необходимите места за паркиране и гариране за обектите, предвидени за изграждане, се осигуряват на територията на Урегулирания Поземлен Имот при спазване на изискванията на чл. 24 от Наредба №2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии (ДВ бр.86 от 1 октомври 2004 г., попр. ДВ. бр. 93 от 19 октомври 2004 г.)

## **Раздел III УСТРОЙСТВО НА СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ**

**Чл.11.** Териториите в устройствена зона (Смф) са с многофункционално предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и др. допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния.

**Чл.12.** Необходимите места за паркиране и гариране за обектите, предвидени за изграждане, се осигуряват в границите на УПИ при спазване на изискванията на чл. 24 от Наредба № 2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно- транспортните системи на урбанизираните територии (ДВ бр. 86 от 1 октомври 2004 г., попр. ДВ. бр.93 от 19 октомври 2004 г.)

**Чл.13.** В границите на проектна смесена многофункционална зона(Смф)е допустимо свободно и свързано застрояване.

**Чл.14.** Не се допуска свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии в ъгловите урегулирани поземлени имоти.

#### **Раздел IV УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ**

**Чл.15.** Устройствените зони и терените за рекреационни и спортни дейности се застрояват предимно със сгради за временно обитаване и рекреационно ползване, както и обслужващи обекти и съоръжения за нуждите на индивидуалния и организиран отход и туризма.

**(1)** Минимум половината от новопредвидените озеленени площи в границите на курортните територии следва да са с висока дървесна растителност.

**Чл.16.** Проектните вилни устройствени зони се изграждат въз основа на подробни устройствени планове, с които се предвижда само свободно застрояване в отделни урегулирани поземлени имоти.

#### **Раздел V УСТРОЙСТВО НА ОЗЕЛЕНЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ**

**Чл.17. (1)** В устройствените зони за озеленяване, паркове и градини могат да се изграждат детски площадки, площадки за спортни и културни дейности – концертни естради, летни амфитеатри, изложбени площи, да се разполагат произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство, преместваеми търговски обекти, информационни и рекламни елементи и др.

**(2)** В съществуващите и проектни терени за гробищни паркове могат да се допускат произведения на монументалните изкуства и/или на парковото и градинското изкуство, преместваеми обекти и др.

**(3)** Изграждането и поставянето на обектите по ал.1 и 2, както и на сгради и съоръжения за дейности, свързани с отхода се разрешава, само ако не водят до промяна на основните характеристики на озеленената площ.

#### **Раздел VI ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

**Чл.18.** Подробните устройствени планове за елементите на техническата инфраструктура се съобразяват с изискванията на Закона за устройство на територията, Закона за пътищата, Закона за водите, Закона за енергетиката, Закона за електронните съобщения и други, както и поднормативните им актове по тяхното прилагане и настоящите правила и нормативи.

#### **Раздел VII УСТРОЙСТВО НА ГОРСКИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ**

**Чл.19.(1)** При спазване на изискванията на Закона за горите и на Закона за опазване на земеделските земи и след промяна предназначението на горите и на

земеделските земи е допустимо изграждането на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура.

(2) Мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в земеделските и горските територии се устройват с парцеларни планове съгласно чл. 110, ал. 1, т. 5 от Закон за устройство на територията. Парцеларните планове се изработват в обхват минимум една структурна единица, определена в ОУПО Сливен или обособима по естествени ограничители (съществуващи и новопроектирани пътища, реки, теренни форми и др. подобни)

**Чл.20.** За земеделски земи с възможност за промяна на предназначението с цел урбанизиране (Сср)е допустимо застрояване въз основа на изработен подробен устройствен план, съобразен с изискванията на Закона за устройство на територията, Закона за опазване на земеделските земи, поднормативните актове по тяхното прилагане и настоящите правила и нормативи.

## **Раздел VIII НАРУШЕНИ ТЕРИТОРИИ**

**Чл.21.(1)** Терените за възстановяване и рекултивация включват съществуващите сметища, които подлежат на поетапно закриване и рекултивация. След рекултивацията им тези терени се използват при спазване на режимите, установени за териториите, в които попадат.

(2) Терени за възстановяване и рекултивация се обособяват върху терени за добив на полезни изкопаеми с прекратена добивна дейност. Подлежат на поетапно закриване и рекултивация. След рекултивацията им тези терени се използват при спазване на режимите, установени за териториите, в които попадат.

(3) Строителство в терените, попадащи в зоната на свлачищата в селата Бяла, Новачево, Сотирия и Раково може да бъде разрешено само след детайлно геоложко проучване, изпълнение на укрепителни и осушителни дейности и изготвяне на ПУП, придружен от специфични правила и нормативи, съгласно изискванията на чл.25, ал. 3 от настоящите Правила и Нормативи.

(4) Ново строителство в зоната на разлива на реката в с. Крушаре, посочен в схемата за превенция на природни бедствия към проекта, може да бъде разрешавано само след извършване на геоложки и хидрогеоложко проучване и изграждането на защитни хидротехнически съоръжения.

## **Раздел IX ЗАЩИТЕНИ ТЕРИТОРИИ И ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ**

**Чл.22.** Изработване на подробни устройствени планове за поземлени имоти, попадащи в границите на защитените територии и зони е допустимо при съобразяване с изискванията на Закона за устройство на територията, Закона за опазване на околната среда, Закона за защитените територии и Закона за биологичното разнообразие, поднормативните актове по тяхното прилагане и настоящите правила и нормативи.

## **Раздел X КУЛТУРНО-ИСТОРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО**



**Чл.23.(1)** „Защитените територии” по реда на чл. 79 от ЗКН се застрояват при спазване на ЗКН и се съобразяват с режимите, означени като Ткин в проекта на ОУПО

(2) В частите от извънурбанизираните територии на община Сливен, за които са установени данни за наличие на недвижими културни ценности, се установява режим на превантивна устройствена защита. За тях се изготвят подробни устройствени планове, придружени от специфични правила и нормативи, с които се предвиждат устройствени мерки за запазване на фактическото им ползване, без да се влошават техните качества. След декларирането им или след предоставянето на статут на недвижима културна ценност по реда на Закона за културното наследство, допустимите дейности и ограниченията при стопанисването, ползването и застрояването на тези територии се определят с режима за опазване и с планове за опазване и управление на недвижимите културни ценности, приети съгласно изискванията на Закона за културното наследство.

(3) ОУПО поставя изискване към община Сливен да възложи Задания за изработване на Планове за опазване и управление /ПОУ/ за трите топографски и културно-исторически обособени пространства - „Долината на Тунджа“, „МалкатаСвета гора“ и „Планински части с характерна селищна мрежа и архитектурно строителни НКЦ “с формулирани приоритетни задачи и програми за проучване.

(4) ОУПО поставя изискване към община Сливен да възложи изготвяне на СПУП (Специализиран подробен устройствен план) като основание за даване на статут на вид НКЦ „Културен ландшафт“ за трите топографски и културно-исторически обособени пространства - „Долината на Тунджа“, „МалкатаСвета гора“ и „Планински части с характерна селищна мрежа и архитектурно строителни НКЦ “

### **Глава трета**

## **ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПОДРОБНИТЕ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ**

**Чл.24.(1)** Влезлите в сила или одобрените до датата на влизането в сила на общия устройствен план подробни устройствени планове запазват действието си. При възникване на промени във връзка с резултатите от проведени процедури по реда на ЗКН за даване статут на НКЦ или на защитените територии по чл. 79, както и мотивирани съображения по приложението на ОУП с определяне на устройствените режими в териториите с КИН, действащите ПУП могат да бъдат частично изменени или спрени от действие по реда на ЗУТ /ЗКН.

(2) Подробните устройствени планове, които противоречат на предвиденията на Общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане, се изменят само когато новият ОУП предвижда мероприятия на публичната собственост на държавата и общината, които не могат да бъдат реализирани по друг начин освен чрез отчуждаване на частни терени.

(3) Издадените разрешения за строеж, които не са загубили правното си действие съгласно чл. 153, ал. 2 ЗУТ преди влизането в сила на новия Общ устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане, запазват действието си.

**Чл.25.(1)** За определяне на конкретното предназначение, устройство и застрояване на поземлените имоти в новоурбанизираните територии се изработват подробни устройствени планове. Същите следва да бъдат съобразени с изискванията на нормативната уредба за устройство на територии с неприложена първа регулация.

(2) Проектите по ал. 1 се изработват по възлагане на община Сливен или от заинтересовани лица след разрешение от кмета на общината. Минималният обхват за разработване на ПУП е обособена структурна единица, определена в ОУПО Сливен или обособима по естествени ограничители (съществуващи и новопроектирани улици, теренни форми и др. подобни). За доказване на обхвата на проектите исканията за допускането им следва да се придружават от мотивирано предложение и задание за изработване на ПУП, чието изработване предхожда възлагането на проекта за подробен устройствен план.

(3) За териториите с проблеми от екологичен, геоложки, социално-етносен и инфраструктурен характер, както и тези с наличие на обекти на недвижимото културно наследство, към подробните устройствени планове задължително се изготвят специфични правила и нормативи, които се изработват и одобряват заедно с проекта за подробен устройствен план. СПН към ПУП за територии с наличие на обекти на НКН, се определят след проучвания по реда на Наредба №4, Глава 23, Раздел I.

(6) Точните граници и местоположение на новопредвидените в ОУПО комуникационни мрежи и инфраструктурни обекти се определят с ПУП на база специализирани проучвания.

**Чл. 26.** Общият устройствен план на община Сливен може да бъде изменен:

(1) в случаите, предвидени в чл.134 (1) от ЗУТ

(2) във връзка с осигуряване на устройствени мерки за защита на НКЦ и на експозиционната им среда от рискови фактори – преки и косвени, свързани с ново строителство за предотвратяване на разрушения в границите им или в охранителните им зони или влияещи върху възприемането на културния и историческия ландшафт;

(3) във връзка с отменяне по реда на ЗУТ и на ЗКН на проектни разработки по предходни устройствени планове и инвестиционни проекти, които предпоставят риск за опазването и експонирането на структурите на НКН, нарушават характеристиките на културния и исторически ландшафт, които нарушават спецификата на неговия локален и регионален ценностен контекст;

(4) във връзка с осигуряване на комуникация или съоръжение за достъп до НКЦ;

(5) във връзка с провеждане на магистрални и локални инфраструктурни проводни мрежи;

(6) във връзка с предвиждане на комплекс от устройствени мерки по разширяване на ценностния контекст и на свързаността на структурите на локалното КН с тези на регионалното за развитие на туристическата инфраструктура на територията на общината.

## ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

**§ 1.** По смисъла на настоящите правила и нормативи:

1. **„новоурбанизираните територии“** са териториите за разширение на Населените места, за създаване на нови или разширяване на границите на вилни зони, ваканционни селища и курорти, както и зоните (отделни поземлени имоти или група поземлени имоти) извън строителните граници, определени с общия устройствен план на община Сливен, в които е допустимо застрояване над определените нормативи за земеделски и горски територии и за които се изисква промяна на предназначението.

## ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. За неуредените с настоящите правила и нормативи въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията на община Сливен, се прилагат разпоредбите на Закона за устройство на територията, Закона за културното наследство, Закона за защитените територии, Закона за биологично разнообразие, Закона за опазване на земеделските земи, Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, Закона за горите, Закона за водите, подзаконовата нормативна уредба към тях и всички други относими нормативни актове.

§ 3. Настоящите правила и нормативи са изработени на основание чл. 104, ал. 2 от Закона за устройство на територията и са неразделна част от Общия устройствен план на община Сливен. Правилата и нормативите са изработени в съответствие с наредбата по чл. 13, ал. 1 от Закона за устройство на територията и се одобряват едновременно с Общия устройствен план на община Сливен

§ 4. Оригиналът на графичната част на Общия устройствен план се съхранява в Община Сливен

## ПРИЛОЖЕНИЕ №1

### ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ, УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ И САМОСТОЯТЕЛНИ ТЕРЕНИ

УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ						
Устройствена категория	Устройствени параметри					
	макс. плътност на застрояване в%	макс. Кинт	мин. озелене на площ в%	макс. кота корниз в м.	цвет	Площ / контур
1	2	3	4	5	6	7
<b>ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ</b>						
1. Жм Жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване съществуваща	60	1,20	40	10	Тъмно Кафяво	площ
2. Жм1 - Жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване проектна	40	0,80	40	10	Светло кафяво	площ

<b>ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРИТОРИИ</b>						
<b>3. Пп-</b> Предимно производствени и складови устройствени зони и терени съществуващи	60	2,00	30		Светло лилаво	площ
<b>СМЕСЕНИ МНОГОФУНКЦИОНАЛНИ ЗОНИ</b>						
<b>4. Смф</b> – Смесена многофункционална устройствена зона, проектна	50	1	30	10	Светло червено	площ
<b>ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ</b>						
<b>5. Ок-</b> курортни устройствени зони и комплекси	30	1,5	50	10	Оранжев	площ
<b>6.Ок1</b> - курортни устройствени зони в природен парк „Сините камъни”	30	0.75	50	10	Оранжев	площ
<b>7.Ок2</b> къмпинги	15	0.3	70	7 2 ет.	Оранжев	площ
<b>8. Ов</b> - вилна зона	20	0.5	70	7 2 ет.	Светла кафяво /към охра/	площ
<b>9. Са</b> – терени за спорт и атракции	За озеленяване, спортни и атракционни обекти с устройствен режим, конкретизиран с ПУП, допуска се само застрояване, пряко обслужващо основната функция				Синьо-зелено	площ
<b>ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ</b>						
<b>10. Зсп</b> – Устройствена зона за озеленяване, паркове и градини в периферията или извън населените места, проектна	Устройството и застрояването се осъществяват след изработване на подробен устройствен план, съобразен с целите на застрояване и нормативите отредени в Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и одобрен от главния архитект на общината. Изграждането и поставянето на обекти в зоните за озеленяване се извършват съгласно чл. 32, ал.3 от Наредба №7 за правила и Нормативи за устройство на отделните видове територии.				светло зелено	площ

<b>11.</b> Терени за гробищни паркове, съществуващи	По периферията на гробищните паркове, в рамките на регулацията им се предвижда задължителна изолационна зеленина с мин. ширина 10 м., в която се допуска разполагане на колумбарийни стени (урнови стени).	тъмно синьо-зелено с тънък червен контур	площ / червен контур
<b>12.Тгп</b> - Терени за гробищни паркове, проектни		тъмно синьо-зелено с дебел червен контур	площ / червен контур
<b>ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА</b>			
<b>13.</b> Терени за транспортна инфраструктура	Устройството и застрояването на елементите на транспортната и техническа инфраструктура се съобразяват със Закона за устройство на територията, Закона за пътищата, Закон за водите, Закон за енергетиката, Закона за електронните съобщения и други, както и поднормативните им актове по тяхното прилагане и настоящите правила и нормативи.	светло сиво	площ
<b>14.</b> Терени за обекти на техническата инфраструктура		тъмно сиво	площ
<b>ГОРСКИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ</b>			
<b>15.</b> Гори и горски територии	Устройството и застрояването се осъществяват по реда на Закона за горите. Допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура, при спазване изискванията на ЗГ.	Различни нюанси на зелено съгласно легенда в основния чертеж	площ
<b>16.</b> Земеделски земи обработваеми и необработваеми ниви, пасища, разсадници и др.	Земеделски територии, без възможност за промяна на предназначението с цел застрояване. Допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура, при спазване изискванията на ЗОЗЗ.	Различни нюанси на бледо – жълто и светло зелено съгласно легенда в основния чертеж	площ
<b>17.Сср</b> – Земеделска земя с възможност за промяна на предназначението в урбанизирана територия	Земеделски територии, с възможност за промяна на предназначението с цел застрояване. Промяната на предназначението се осъществява, след изработване и одобряване на подробен устройствен план.	Хоризонтални бледо оранжеви раета	площ с шрих върху основния цвят

<b>НАРУШЕНИ ТЕРЕНИ</b>			
<p><b>18. Тсм</b> Терени за възстановяване и рекултивация</p>	<p>При поэтапно закриване и рекултивация, следва да се спазват всички законови изисквания и след рекултивацията им тези терени се използват при спазване на режимите, установени за териториите, в които попадат.</p>	<p>Бледо зелено с диагонален сив щрих</p>	<p>площ/контур със стрелки към контура</p>
<b>КУЛТУРНО-ИСТРИЧЕСКО НАСЛЕДСТВО</b>			
<p>Допълнителен режим за територии за защита на Недвижимото културно наследство Отразени в схемата за недвижими културни ценности</p>			
<p><b>19. Т кин 1</b> Терени с концентрация на единични НКЦ от местно и национално значение. Отнася се до имотите на единичните НКЦ и съгласно действащите ОУП на град Сливен и ПЗ на село Ичера.</p>	<p>Не се допуска изграждането на нови строителни обеми. Допускат се:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• строителни работи, свързани с осъществяване на благоустрояването на терена и изграждане на подземни инфраструктурни обекти;</li> <li>• ремонтни работи за поддържане и подобряване на физическите и естетическите качества на обектите НКЦ;</li> <li>• за обектите НКЦ с местно значение вътрешни преустройства, без промени във външния образ;</li> <li>• паркоустройствени работи и дейности, свързани с поддържане и подобряване на физическите и естетическите качества на растителността.</li> </ul> <p>Всички разрешени дейности в границите на терена се съгласуват с МК - НИНКН.</p>	<p>Теренът се оцветява с оранжев цвят</p>	<p>площ</p>
<p><b>20. Т кин 2</b> Терени с единични обекти НКЦ от национално и местно значение Архитектурно-строителни паметници в Блатец, Бяла,</p>	<p>До изработване на План за опазване и управление (ПОУ) на НКЦ се допуска:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• реставрационни и консервационни работи с максимално съхраняване на оригинала;</li> <li>• минимални промени в плановете схеми и конструкцията на</li> </ul>	<p>Теренът се заштрихова с оранжево вертикално и хоризонтално райе върху основния цвят на съответната устройствена зона</p>	<p>площ</p>

<p>Гергевец, Глуфишево, Злати войвода, Калояново, Мечкарево, Сотиря, Струпец</p>	<p>сградите за адаптирането им към съвременните функционални потребности; Не се допускат:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• промени на размера и формата на прозоречните отвори;</li> <li>• смяна на наклона и традиционните материали по покрива;</li> <li>• промяна на материалите за оформяне на фасадите и цветовото им решение.</li> </ul> <p>Всички разрешени дейности в границите на терените с НКЦ се съгласуват и одобряват от МК – НИНКН.</p>		
<p><b>21.пТкин3</b> Територии с/без наличие на НКЦ и съхранена специфична урбанизирана среда: Божевци, Въглен, Глушник, Голямо и Малко Чочовене, Градско, Зайчари, Изгрев, Новачене, Раково, Средорек, Старо село, Чокоба</p>	<p>При наличие на инвестиционна инициатива новото строителство се допуска:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• за имоти с наличие на НКЦ с ПУП, ПРЗ и РУП с обхват съгласно чл.78, ал.4 от ЗКН, съгласувани с МК по реда на чл.89-91 от ЗКН;</li> <li>• За останалите имоти въз основа на ПУП-ПРЗ, с които следва да осигури:</li> <li>• съхраняване на формиралата се селищна структура и улична мрежа с допустими частични корекции за осигуряване на проходимост за съвременни транспортни средства;</li> <li>• ограничаване височината на застрояване до 2 етажа и преобладаващо свободно застрояване;</li> <li>• прилагане на четирикатни и многоскатни покриви с наклон 1:3 покрити с керемиди;</li> <li>• използване на традиционни материали за оформяне на фасадите – дърво, камък и бяла мазилка;</li> </ul>	<p>Територията се застрихова с оранжево хоризонтално райе върху основния цвят на съответната устройствена зона.</p>	<p>Площ с щрих върху основния цвят</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• прилагане на прозорци с вертикални пропорции на отворите;</li> <li>• за обекти НКЦ от „местно значение“, „ансамбловое значение“ и „за сведение“ се допускат вътрешни преустройства за адаптирането им към съвременните функционални, противопожарни и сеизмични изисквания без промяна във външния вид на сградите.</li> </ul>		
<b>22.пТ кин 4</b> 1. Всички обекти на Сливенската Света гора като: манастир "Св. Пророк Илия" (Чинтулово), укрепен манастир „Св. Спас“ (Сливен); Сотирски манастир „Св.Петка“ 2. Манастир „Св. Петка“ (Сотиря) 3. Тракийски светилища 4. Скитове 5.Гробищни паркове – Клуцохорско и Новоселско	ОУПО поставя изискване за изработване на ПОУ – до изработване на ПОУ охранителният режим включва: <ul style="list-style-type: none"> <li>• съхраняване/възстановяване на оригиналната структура;</li> <li>• опазване на непосредствената околна природна среда</li> <li>• не са допустими изкопни работи, дълбочинна обработка на почвата, засаждане на дървета и култури с дълбока коренова система;</li> <li>• допуска се плитка обработка на почвата до 25см</li> </ul>	Територията се очертава с кръг/полигон с лилава линия, запълнен с трансперентен оранжев цвят.	Площ , контур
<b>23.пТ кин 5</b> Отнася се за военните паметници, според регистъра на военните паметници в област Сливен и обекти – исторически НКЦ, според регистрационния списък на	Охранителният режим около военни и възпоменателни знаци и паметници включва: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Зметра около паметника за благоустрояване и охрана на обекта</li> <li>• Забрана на строителни и други дейности в имота несвързани с тяхната поддръжка и охрана</li> <li>• допускат се дейности свързани с охраната, поддържането, благоустрояването и паркоустрояването на имотите и самите паметници</li> </ul>	Паметникът/възпоменателният знак/ историческата НКЦ, заедно с охранителната си зона се изобразяват с условен знак (оранжев кръг) поради мащаба на плана	Символ Оранжев кръг



НИНКН	<p>За Исторически местности и места: "Агликина поляна" между Бяла и Стара река; м. "Сейменски гробища" до Драгоданово; м. "Рамадана" до Калояново; м. "Бороклука" до Малко Чочовени; Новоселското дефиле "Мочурите" до Сливен; „Демир капия“ Сливен се забраняват:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• строителни и други дейности не свързани с историческия им характер;</li> <li>• допускат се селскостопански дейности, които не променят физическите характеристики на местността и естествения ландшафт</li> </ul>		
<b>ДРУГИ ТЕРИТОРИИ</b>			
24. Територии за природозащита	Устройството на тези територии се осъществява съгласно Закона за защитените територии и въз основа на планове за управление и настоящия общ устройствен план. Строителство се допуска, ако е предвидено по тези планове и при влязъл в сила подробен устройствен план.	Вертикален син щрих Диagonalен жълт щрих Диagonalен червен щрих	Площ с щрих върху основния цвят
25. Територии със специално предназначение /за обекти на сигурността и отбраната/	При промяна на собствеността и инвестиционните намерения, приемат характеристиките на зоната, в която попадат.	Розово с червен контур	Площ с контур