

НАРЕДБА № 2

от 10 април 1998 г.

ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

Издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на земеделието, горите и аграрната реформа, обн., ДВ, бр. 48 от 28 април 1998 г.

| | |
|---|---|
| Глава първа..... | 2 |
| ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ..... | 2 |
| Глава втора..... | 2 |
| УСЛОВИЯ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ..... | 2 |
| Глава трета..... | 3 |
| НОРМИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ..... | 3 |
| Глава четвърта..... | 4 |
| СЪГЛАСУВАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯТА..... | 4 |
| ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ..... | 4 |
| Глава пета..... | 4 |
| РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ В ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ..... | 4 |
| Глава шеста..... | 5 |
| ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ..... | 5 |
| Глава седма..... | 5 |
| КОНТРОЛ И АДМИНИСТРАТИВНОАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ..... | 5 |
| ДОПЪЛНИТЕЛНА РАЗПОРЕДБА..... | 6 |
| ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ..... | 6 |
| <i>Приложение към чл. 2, ал. 1, т. 2, буква "а"</i> | 7 |
| Списък на сгради, постройки и съоръжения за съхранение на растителна и животинска продукция и за отглеждане на животни в земеделските земи..... | 7 |

Глава първа ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. С тази наредба се определят условията и редът за застрояване в земеделските земи по смисъла на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) за случаите, в които не се променя предназначението им.

Чл. 2. (1) Без да се изисква промяна на предназначението на земеделските земи, в тях се разрешава застрояване, свързано с ползването им, както следва :

1. при имоти с площ до 10 дка - на едноетажни стопански постройки със застроена площ до 35 кв. м за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в това число и помещение за обитаване, които нямат траен статут и не се заплащат при отчуждаване и комасация на земята;

2. при имоти с площ над 10 дка:

а) на стопански сгради, постройки и съоръжения за съхранение на растителна и животинска продукция и отглеждане на животни съгласно списъка (приложението), включително инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояване на имотите;

б) на жилищни сгради за обитаване от домакинствата на собствениците на земята и/или на лицата, които произвеждат селскостопанска продукция от съответните земеделски земи.

(2) Сградите и постройките по ал. 1, т. 2, букви "а" и "б" се разполагат в част от имота, предназначена за застрояване (двор за застрояване).

Чл. 3. Разпоредбите на наредбата не се прилагат в следните случаи:

1. за земеделски земи, които попадат в строителните граници на населените места, промишлените, курортните и вилните зони, определени със застроителен и регулационен план или околоръстен полигон;

2. за земеделски земи, които попадат в границите на одобрен общ градоустройствен план или в границите на устройствени зони в околградската територия - до 5 км около големите и средните градове, и 3 км - около малките градове, одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството по предложение на общинския съвет съгласно Наредба № 5 от 1995 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство (обн., ДВ, бр. 48 от 1995 г.; изм. и доп., бр. 30 от 1996 г. и бр. 7 от 1998 г.);

3. за земеделски земи, които се ползват въз основа на актове на Президиума на Народното събрание, Държавния съвет или Министерския съвет до приключване на процедурите по ЗСПЗЗ;

4. за земеделски земи, които попадат във втора крайбрежна зона на Черноморското крайбрежие - до 5 км от брега, съгласно Наредба № 2 от 1995 г. за правила и нормативи за териториалноустройствено планиране на Черноморското крайбрежие (ДВ, бр. 16 от 1995 г.), определена с одобрените териториалноустройствени планове на крайморските общини;

5. на определени отстояния (сервитути) от естествени и изкуствени водоеми, от реки и крайречни диги, от пътища и железопътни линии, от границите на защитени природни обекти, от границите на паркове, лесопаркове, иглолистни и широколистни гори, от минни разработки и др.;

6. в зоните за санитарна и хидрогеоложка охрана на находищата на минерални води, лечебна кал и торф, в санитарно-охранителните зони около източниците и съоръженията за питейно-битово водоснабдяване, в охранителните зони на магистралните тръбопроводи, електропроводите с високо напрежение, на курортните ресурси, курортните местности, гробищните паркове, архитектурно-строителните паметници, в буферните зони около природните резервати и др.;

7. в хигиенно-защитните зони на депата (сметищата) за контролирано обезвреждане на твърди битови отпадъци;

8. в границите на напоителните полета;

9. в териториите с неподходящи за строителство инженерно-геоложки и теренни условия, в това число и в свлачищни участъци и райони;

10. на по-малко от 500 м от оста на съществуваща или проектирана автомагистрала и първокласен път и на по-малко от 300 м от оста на пътища на републиканската пътна мрежа от II, III и IV клас, както и на по-малко от 10 км от изграден граничен контролно-пропускателен пункт.

Глава втора УСЛОВИЯ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

Чл. 4. (1) Застрояване в земеделски земи с площ до 10 дка се извършва въз основа на скица с нанесено от главния архитект на общината местоположение на постройката и местоположението за

двора за застрояване - за имоти над 10 дка. Скицата е в мащаб не по-малък от 1:500 и с обхват, достатъчен, за да се прецени дали предвидената постройка се включва правилно в околната обстановка.

(2) Застрояване в земеделски земи с площ над 10 дка се извършва въз основа на застроителни решения, съобразени с действащите устройствени планове, а когато липсват такива планове, застроителните решения се придружават с обосновки за социално-икономическата, технико-устройствената и екологическата допустимост на предлаганото строителство. Застроителните решения се изработват от правоспособни проектанți върху топографо-геодезическа основа в мащаб не по-малък от 1:2000.

(3) Освен проектното решение за разполагането на сградите, постройките и съоръженията в двора за застрояване на отделен имот застроителното решение трябва да съдържа и данни за наличните сгради и съоръжения и в имотите, разположени в непосредствена близост.

(4) Неразделна част на застроителното решение е обяснителната записка. В нея се изясняват видът на сградите и съоръженията и спазването на нормите и условията за застрояване, посочени в чл. 5 и 6.

Чл. 5. Определянето на допустимото застрояване по реда на чл. 4, ал. 2 включва:

1. установяване на частта от имота, в която може да се застроява (двор за застрояване);
2. определяне на застроената площ на всички сгради, постройки и съоръжения;
3. определяне на вида на разрешените строежи и архитектурно-строителните, санитарно-хигиенните, екологическите и противопожарните изисквания към тях.

Чл. 6. Допустимото застрояване се определя, като се съобразяват:

1. желанията на собственика на земята;
2. местоположението и големината на имота в землището и достъпът до него от полски и други пътища и прокари;
3. ограниченията при ползването на земеделските земи, описани в документите за възстановяване на собствеността им;
4. традициите за застрояване в съответния район;
5. конкретните климатични, почвени, хидроложки, санитарно-охранителни, ландшафтни и екологични условия за територията;
6. възможностите за по-компактно застрояване чрез разполагане в съседство или групиране на сгради - при нотариално заверено съгласие на собствениците на съседните имоти;
7. възможностите за електрозахранване, комуникационно-транспортно обслужване, питейно-битово водоснабдяване и водоснабдяване за нуждите на селскостопанското производство, за отвеждане, пречистване и заустване на използваните води.

Глава трета

НОРМИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

Чл. 7. (1) Площта на двора за застрояване по чл. 5 може да достига до 10 на сто от площта на имота, собственост на физическото или юридическото лице.

(2) Застроената площ на сградите (стопански и жилищни сгради, постройки и съоръжения) не може да бъде повече от 15 на сто от площта на двора за застрояване.

(3) Разгънатата застроена площ на жилищните сгради не може да бъде по-голяма от сумарната застроена площ на стопанските сгради и постройки.

Чл. 8. В земеделски земи с площ над 10 дка сградите се проектират с височина съобразно функционално-технологичните изисквания и етажност не повече от два етажа, а в земеделски земи с площ до 10 дка едноетажните постройки се проектират с височина до 3 м от средното прилежащо ниво до стрехата.

Чл. 9. (1) Разстоянието на сградите, постройките и съоръженията от границите между два съседни имота при свободно застрояване не може да бъде по-малко от 3 м.

(2) Сградите, постройките и съоръженията могат да се разполагат свързано по границата между два съседни имота при взаимно съгласие на собствениците, удостоверено с нотариално заверени подписи, като не се допуска отвеждане на дъждовни води от покривите на сградите в чужд имот.

Чл. 10. (1) Земеделските земи и дворовете за застрояване могат да се оградят с подходящи огради. Видът и височината на оградите се определят от техническата служба на общината при издаване на разрешението за строеж.

(2) Оградата се изгражда по граничната линия на имота на собственика, който я строи. Тя може да се разположи поравно от двете страни на граничната линия, когато е постигнато писмено съгласие с нотариално заверени подписи на двамата собственици да изградят обща ограда.

Глава четвърта

СЪГЛАСУВАНЕ И ОДОБРЯВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯТА ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

Чл. 11. (1) Когато физическо или юридическо лице, собственик на земеделска земя, желае да извърши строителство, същото комплектува преписка, която съдържа:

1. искане до главния архитект на общината за извършване на строителство върху земеделска земя по чл. 2; в искането се изясняват видът и характерът на сградите, които ще се изградят;
2. документ за собственост на парцела (имота);
3. скица с местоположение, граници и размери на парцела (имота) в координатна система 1970 г., заверена от поземлената комисия.

(2) Въз основа на искането главният архитект на общината определя начина на застрояване на имота по чл. 4, ал. 1.

Чл. 12. (1) Застроителното решение по чл. 4, ал. 1 се съгласува с органите на Хигиенно-епидемиологичната инспекция, районната инспекция по околната среда и водите, електроснабдяването, водоснабдяването и канализацията и със съответната регионална служба "Поземлена собственост" при Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа и Министерството на регионалното развитие и благоустройството.

(2) Всяка служба по ал. 1 изразява своето становище в 14-дневен срок по отношение на въпросите, които са от нейната компетентност.

(3) Когато дадена регионална служба изрази отрицателно становище по предложението, собственикът на земята може да го внесе за съгласуване в съответното министерство.

Чл. 13. (1) При положителни становища на всички регионални служби, респективно министерства и други заинтересувани ведомства, и на архитектурно-градоустройствената комисия на общината, кметът на общината одобрява застроителното решение, което се обявява по реда на Гражданския процесуален кодекс и подлежи на съдебен контрол по чл. 138 на Закона за териториално и селищно устройство (ЗТСУ).

(2) Разрешаването на строителството се извършва съгласно глава шеста на Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство (ППЗТСУ).

Чл. 14. Проектирането може да бъде отказано в следните случаи:

1. когато съществуват конкретни законови или други забрани, които правят невъзможно изграждането на исканите сгради и съоръжения;
2. когато има отрицателно становище от някоя регионална служба, респективно министерство, и това прави невъзможно изграждането на обекта.

Глава пета

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ В ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Чл. 15. Разрешението за строеж в земеделски земи по реда на тази наредба се издава за:

1. изграждане на едноетажни стопански постройки в съответствие с чл. 2, ал. 1, т. 1;
2. изграждане на нови сгради, пристрояване и надстрояване на съществуващи такива в съответствие с чл. 2, ал. 1, т. 2;
3. промяна на конструктивните елементи на съществуващите строежи;
4. промяна на функционалното предназначение на съществуващи сгради в съответствие с чл. 2, ал. 1, т. 2;
5. изграждане и преустройство на инженерни мрежи и съоръжения;
6. направа на огради.

Чл. 16. Разрешение за строеж се издава от главния архитект на общината въз основа на писмено искане на собственика, към което се прилагат следните документи:

1. при имоти с площ до 10 дка:
 - а) документ за собственост на имота, съответно на правото да се строи в него;
 - б) скица с указан начин за застрояване;
 - в) архитектурен и конструктивен проект със сметка за стойността на строежа;
 2. при имоти с площ над 10 дка:
 - а) документ за собственост на имота, съответно на правото да се строи в него;
 - б) одобрено застроително решение, съгласувано със съответните регионални служби съгласно чл. 12;
 - в) скица с указан начин за застрояване;
 - г) разрешения за право на водоползване, електрозахранване, включване на отпадъчните води в съответния водоприемник, както и съответните заключения и оценка от органите на околната среда, санитарния контрол, противопожарната охрана, когато такива се изискват по действащото законодателство, в зависимост от вида и характера на съответния строеж;
 - д) одобрен проект, който съдържа най-малко архитектурно-строителна част (архитектурни проекти) и конструктивна част (конструктивни проекти) на предвидените строежи, инсталационни части на проекта за необходимите инженерни мрежи в двора за застрояване и инсталации на предвиждащите се строежи.
- Чл. 17.** (1) Разрешението за строеж се издава за стопанските сгради, постройки, съоръжения и мрежи, включени в застроителното решение, или само за онези от тях, които ще се изградят първоетапно, и важи в продължение на две години от издаването му.
- (2) Разрешението за строеж на жилищна сграда във връзка със селскостопанската дейност може да се издава по реда на ЗТСУ само в дворове за застрояване с изградени стопански сгради и инфраструктурни мрежи.
- (3) В разрешението за строеж се вписват всички условия, свързани с изпълнението на обекта.
- Чл. 18.** (1) Когато някои от строежите се изградят на етапи, при всяко последващо искане за издаване на разрешение за строеж се представят документите по чл. 16 и 17.
- (2) Когато се иска разрешение за строеж на обект, непредвиден в одобреното застроително решение, освен документите по ал. 1 се представя и ново застроително решение, съгласувано по реда на чл. 12 и 13.
- (3) За преустройства на строежи в двора за застрояване, без да се променя техният вид, посочен в чл. 2, за които се изисква разрешение за строеж, се представят документите по чл. 16, т. 2, букви "а", "б" и "д" и чл. 17.
- Чл. 19.** Издадените разрешения за строеж или отказите се съобщават на заинтересуваните собственици на имота, които могат да ги обжалват по реда на чл. 138 ЗТСУ.
- Чл. 20.** Определянето на строителна линия и ниво на строежа, техническото ръководство, контролът при изпълнението на строителните работи и въвеждането в експлоатация на сградите и съоръженията се извършват съгласно разпоредбите на ЗТСУ и ППЗТСУ.

Глава шеста

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ

Чл. 21. Собствениците на земята сами определят вида на застрояването в своите имоти, условията и начина за строителство, както и етапите на изграждане, съгласно разпоредбите на тази наредба.

Чл. 22. Собствениците са задължени при строителството да отнемат и оползотворяват хумусния пласт, да не увреждат и не замърсяват почвата и да спазват санитарно-охранителните, противопожарните и екологичните норми.

Чл. 23. Собствениците на постройки по чл. 2, ал. 1, т. 1 при отчуждаване или комасация са длъжни да ги съборят за своя сметка и да приберат материалите.

Глава седма

КОНТРОЛ И АДМИНИСТРАТИВНОКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 24. Контролът по прилагането на тази наредба се осъществява от техническите служби на общините и органите на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и на Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа.

Чл. 25. Административнонаказателната отговорност се осъществява по реда на ЗТСУ, Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) и Закона за административните нарушения и наказания.

Чл. 26. Когато собственикът на земята извърши строителство на сгради и съоръжения, които не са свързани с ползването на земеделската земя по реда на тази наредба или са в отклонение на нормите за застрояване по чл. 9, същият се санкционира и се провеждат процедурите по ЗТСУ и ЗОЗЗ, като се заплащат съответните такси и глоби по ЗТСУ и ЗОЗЗ.

ДОПЪЛНИТЕЛНА РАЗПОРЕДБА

§ 1. "Имот" по смисъла на тази наредба е земеделска земя, собствеността върху която е възстановена съгласно Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, собственост е на физически или юридически лица и има уникален кадастрален номер.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 2. Наредбата се издава на основание чл. 201, ал. 1 от Закона за териториално и селищно устройство във връзка с чл. 4, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи.

§ 3. Тази наредба отменя Наредба № 2 от 20 май 1993 г. за застрояване в земеделските земи (ДВ, бр. 47 от 1993 г.).

§ 4. Указания по прилагане на наредбата дава министърът на регионалното развитие и благоустройството, съгласувано с министъра на земеделието, горите и аграрната реформа.

§ 5. Наредбата влиза в сила от деня на обнародването ѝ в "Държавен вестник".

Списък на сгради, постройки и съоръжения за съхранение на растителна и животинска продукция и за отглеждане на животни в земеделските земи

1. Селскостопански сгради.
2. Складови селскостопански сгради и площадки.
3. Сгради за хангари и гаражи за селскостопански машини.
4. Резервоари и водоеми.
5. Силажовместилища, торохранилища и пречиствателни съоръжения.
6. Съоръжения за водоснабдяване, канализация и електроснабдяване.
7. Строителни хидромелиоративни съоръжения.