

НАРЕДБА № 19 от 25.10.2012 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, обн., ДВ, бр. 85 от 6.11.2012 г., в сила от 6.11.2012 г.

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 ползуването на земеделските земи (ЗСПЗЗ), Закона за устройство на територията (ЗУТ) и Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ) за случаите, в които не се променя предназначението им.

Чл. 2. (1) Без промяна на предназначението на земеделските земи в тях се разрешава застрояване с обекти, свързано с ползуването им, чиито функции са съвместими с предназначението на земята, както следва:

1. при имоти с площ до 10 дка - на едноетажни селскостопански постройки за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в това число и помещение за обитаване в тях;

2. при имоти с площ над 10 дка - на селскостопански сгради, постройки и съоръжения за съхранение на растителна и животинска продукция и отглеждане на животни съгласно приложението, включително инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояване на имотите и на помещения 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 се разполагат в част от имота, предназначена за застрояване и определена с виза за проектиране в случаите на т. 1 или с подробен устройствен план (ПУП) - план за застрояване (ПЗ), в случаите на т. 2.

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 и селищните образувания, определени с ПУП по чл. 109 или чл. 111 ЗУТ;

2. за територии, за които с ПУП е предвидено изграждане на обект - публична общинска или публична държавна собственост, или е въведена строителна забрана;

3. за земеделски земи, които попадат в охранителни зони "А" и "Б" съгласно Закона за устройството на Черноморското крайбрежие;

4. в сервитутите на естествени и изкуствени водоеми, реки и крайречни диги, пътища и железопътни линии, в границите на защитени природни обекти, в границите на паркове, лесопаркове, минни разработки и др.;

5. 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 сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, електропроводите с високо напрежение, на курортните ресурси, курортните местности, гробищните паркове, в буферните зони около природните резервати, обектите на културно-историческото наследство и др.;

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

7. в границите на действащите напоителни полета;

8. в териториите с неподходящи за строителство инженерно-геоложки и теренни условия, в т. ч. и в свлачищни участъци и райони;

9. в други случаи на определени сервитути, охранителните зони и специални режими на ползване.

Глава втора

УСЛОВИЯ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

Чл. 4. (1) Застрояване на земеделски земи се извършва въз основа на виза за проектиране или подробен устройствен план, съобразен с действащия общ устройствен план, а когато липсва такъв, подробният устройствен план се придружава с обосновка за социално-икономическата, техноустройствената и екологичната допустимост на предлаганото строителство. Подробен устройствен план се изработва въз основа на задание за проектиране, съгласувано по реда на чл. 125 ЗУТ.

(2) Подробните устройствени планове се изработват съгласно изискването на чл. 108 ЗУТ и Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове (ДВ, бр. 57 от 2001 г.), като включват частите, отнасящи се до план за застрояване.

(3) Освен проектното решение за разполагането на сградите, постройките и съоръженията подробен устройствен план трябва да съдържа и данни за наличните сгради и съоръжения и в имотите, разположени в непосредствена близост.

(4) Неразделна част на подробния устройствен план 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. 1 включва:

1. установяване на частта от имота, в която може да се застроява;
2. определяне на пределно допустимите плътност и интензивност на застрояване, височина, начин на застрояване и линии на застрояване;
3. определяне на предназначението на строежите и архитектурно-строителните, санитарно-хигиенните, екологичните и противопожарните изисквания към тях.

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

1. инвестиционната инициатива 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;
4. конкретните климатични, почвени, хидроложки, санитарно-охранителни, ландшафтни и екологични условия за територията;
5. 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 за застрояване по чл. 5, т. 1 може да достига до 10 на сто от общата площ на имота/имотите, собственост на физическото или юридическото лице в границите на едно землище. Площта на застрояване се обособява в определен с подробен устройствен план имот. За новообразувания имот се дава идентификатор по реда на чл. 26, ал. 3 от Закон за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

(2) При застрояване на поземления имот по ал. 1 се спазват следните норми:

1. плътност на застрояване - до 20 %;
2. интензивност на застрояване - до 0.4.

(3) Застроената площ на помещенията за обитаване от домакинствата на собствениците на земята и/или на лицата, които произвеждат селскостопанска продукция от съответните земеделски земи, не може да надвишава 10 % от сумарната застроена площ на стопанските сгради и постройки, но не повече от общо 200 кв. м.

Чл. 8. В земеделски земи сградите се проектират с височина съобразно функционално-технологичните изисквания и етажност не повече от два етажа.

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. Земеделските земи и определените площи за застрояване могат да се оградят с подходящи огради. Видът и височината на оградите се определят по реда на чл. 48 ЗУТ.

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, се комплектува преписка, която съдържа:

1. искане до кмета на общината за извършване на строителство върху земеделска земя по чл. 2; в искането се изяснява предназначението на сградите, които ще се изграждат;

2. документ за собственост на имота/имотите;

3. скица на имота/имотите, издадена от общинската служба по земеделие или от службата по геодезия, картография и кадастър по местонахождение на имота, с вписани ограничения при ползването им, за които има данни в съответната служба;

4. положително становище от областна дирекция "Земеделие".

(2) Въз основа на искането за случаите на чл. 2, ал. 1, т. 1 главният архитект на общината издава виза за проектиране, а в случаите на чл. 2, ал. 1, т. 2 кметът на общината разрешава изработването на подробен устройствен план.

Чл. 12. Разрешаването на строителството се извършва съгласно глава осма, раздел III ЗУТ.

Глава пета

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ В ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

Чл. 13. Разрешение за строеж се издава от главния архитект на общината въз основа на писмено искане на собственика, към което се прилагат следните документи:

1. документ за собственост на поземления имот;
2. влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране;
3. инвестиционен проект съгласно разпоредбите на чл. 144, ал. 1, т. 3 ЗУТ;

4. разрешения за право на водоползване, електрозахранване, включване на отпадъчните води в съответния водоприемник, както и съответните заключения и оценка от органите на околната среда, здравен контрол, санитарния контрол, противопожарната охрана, когато такива се изискват по действащото законодателство в зависимост от предназначението на съответния строеж.

Чл. 14. (1) Разрешението за строеж се издава за селскостопанските сгради, постройки, съоръжения и мрежи, включени в подробния устройствен план, или само за онези от тях, които ще се изграждат като първи етап.

(2) Разрешението за строеж и инвестиционните проекти имат срокове на действие съгласно чл. 153, ал. 2 и 3 ЗУТ.

(3) В разрешението за строеж се вписват всички условия, свързани с изпълнението на обекта.

Чл. 15. (1) Когато някои от строежите се изграждат на етапи, при всяко последващо искане за издаване на разрешение за строеж се представят документите по чл. 13 и 14.

(2) Когато се иска разрешение за строеж на обект, непредвиден в одобрения подробен устройствен план, освен документите по ал. 1 се представя и нов подробен устройствен план, съгласуван и одобрен по реда на чл. 11.

(3) За преустройства на строежи, без да се променя техният вид, посочен в чл. 2, за които се изисква разрешение за строеж, се представят документите по чл. 13 и 14.

Чл. 16. Издадените разрешения за строеж или отказите се съобщават по реда на чл. 149 ЗУТ на заинтересуваните лица.

Чл. 17. 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 ЗУТ.

Глава шеста

ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ

Чл. 18. Собствениците на земята определят вида на застрояването в своите имоти,

условията и начина за строителство, както и етапите на изграждане съгласно разпоредбите на тази наредба.

Чл. 19. 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.

Глава седма

КОНТРОЛ И АДМИНИСТРАТИВНОНАКАЗАТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 20. Контролът по прилагането на тази наредба се осъществява от общините и от органите на Министерството на земеделието и храните и на Министерството на регионалното развитие и благоустройството в границите на определената им компетентност.

Чл. 21. Административнонаказателната отговорност се осъществява по реда на ЗОЗЗ, ЗУТ и Закона за административните нарушения и наказания.

Чл. 22. Когато собственикът на земята извърши строителство на сгради и/или съоръжения, които не са свързани с ползването на земеделската земя или са в отклонение на нормите за застрояване по чл. 7, същият носи административнонаказателна отговорност по ЗУТ и ЗОЗЗ.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Наредбата се издава на основание чл. 2, ал. 4 ЗОЗЗ, § 18, ал. 1 от заключителните разпоредби на ЗУТ и чл. 4, ал. 2 ЗСПЗЗ.

§ 2. Тази наредба отменя Наредба № 2 от 1998 г. за застрояване в земеделските земи (ДВ, бр. 48 от 1998 г.).

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

§ 4. (1) Започналите производства по одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за строеж се довършват по досегашния ред.

(2) За започнато производство по одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж се счита датата на внасянето на инвестиционния проект за одобряване от компетентния орган.

§ 5. Указания по прилагане на наредбата дават министърът на земеделието и храните и министърът на регионалното развитие и благоустройството.

Приложение

към чл. 2, ал. 1, т. 2

**Списък на сгради, постройки и съоръжения, които могат да се изградят в
земеделските земи**

1. Селскостопански сгради за съхранение на растителна и животинска продукция.
2. Селскостопански сгради за отглеждане на животни.
3. Сгради за селскостопански машини.
4. Резервоари и водоеми.
5. Силажовместилища, торохранилища и пречиствателни съоръжения.
6. Съоръжения за водоснабдяване, канализация и електроснабдяване.
7. Хидромелиоративни съоръжения.