

□

**Държавен вестник, брой 85 от 06.11.2012 г.**

□ □

**Наредба □ 19 от 25 октомври 2012 г.**

□

**за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им**

□ □ □

**МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ХРАНИТЕ**

□

**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

□

**НАРЕДБА □ 19 от 25 октомври 2012 г.**

□

**за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им**

□

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), 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 ползването 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. Подробният 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 подробният 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, удостоверявано 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 изградят;

□

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.

□

Министър на земеделието и храните: **Мирослав Найденов**

□

Министър на регионалното развитие и благоустройството: **Лиляна Павлова**

□

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.

□ □ Категории на строежите

**Обърнете внимание на шеста категория , точка 3 - много от нашите клиенти се вписват в нея**

**1. Първа категория :**

1) автомагистрали и пътища I и II клас от републиканската мрежа пътна , железопътни линии ,

пристанища и летища за обществено ползване , метрополитени и съоръженията към тях ;

2) преносни проводни ( мрежи ) на техническата инфраструктура и съоръженията към тях в

областта на водоснабдяването , електроснабдяването , топлоснабдяването ,

газоснабдяването , далекосъобщителните и други дейности ;

3) строежи , необходими за предпазване и защита на населението и възстановяване на

районите от бедствия и аварии ;

4) строежи , криещи опасност от взрив , от значително вредно въздействие върху околната

среда или от разпространение на отровни или вредни вещества ;

5) хидротехнически съоръжения , криещи опасност от наводнения , в т.ч. язовири с обем над

50 млн . куб.м или с язовирната височина на стена над 80 м ;

6) строежи , при които не се допуска прекъсване на технологичния процес ;

7) съоръжения за геозащита и брегоукрепване по реките и морския бряг ;

8) електрически централи и топлоцентрали с мощност над 100 мегавата ;

9) производствени предприятия с капацитет над 500 работни места и съоръжения към тях ;

10) металургични и химически предприятия , мини , рудници , кариери , в т.ч. и ликвидацията им ,

както и строежи , свързани с отстраняване на екологични щети в района на въздействието им ;

11) други строежи с национално значение , определени с акт на Министерския съвет ;

12) недвижими паметници на културата с категория " световно значение " и " национално значение ";



13) реконструкции , преустройства , основни ремонти и смяна предназначението на строежите от тази категория ;

## 2. Втора категория :

1) пътища III клас от републиканската пътна мрежа , мрежа първостепенна улична I и II клас и

съоръженията към тях ;

2 ) разпределителни проводни , съоръжения и устройства към тях в областта на

водоснабдяването , канализацията , електроснабдяването , топлоснабдяването ,

газоснабдяването , далекосъобщителните и други дейности ;

3) хидротехнически съоръжения , в т.ч. язовири с обем от 30 до 50 млн . куб . м или с височина

на язовирната стена от 50 до 80 м ;

4) съоръжения и инсталации за третиране на отпадъци ;

5) сгради и съоръжения за обществено обслужване с капацитет над 1000 места за

посетители ;

6) производствени сгради с капацитет от 200 до 500 работни места и съоръженията  
към тях ;

7) електрически централи и топлоцентрали с мощност от 25 до 100 мегавата ;

8) недвижими паметници на културата с категория " местно значение ";

9) реконструкции , преустройства , основни ремонти и смяна предназначението на  
строежите от тази категория ;

### **3. Трета категория :**

1) общински пътища , улици от първостепенната улична мрежа III и IV клас и  
съоръженията

към тях ;

2) елементи инфраструктура на техническата , хидротехнически , хидромелиоративни ,

кабелни

и други мрежи , съоръжения и инсталации , попадащи в горните категории ;

3) жилищни и смесени сгради с високо застрояване ; сгради и съоръжения за обществено

обслужване с разгъната застроена площ над 5000 кв.м или с капацитет от 200 до 1000 места

за посетители ;

4) производствени сгради с капацитет от 100 до 200 работни места и съоръженията към тях ;

5) електрически централи и топлоцентрали с мощност до 25 мегавата ;

6) паркове и градини с площ над 1 хектар ;

7) реконструкции , преустройства , основни ремонти и смяна на предназначението на

строежите от тази категория ;

**4. Четвърта категория :**

1) частни пътища , улици от второстепенната улична мрежа V и VI клас и съоръженията към тях ;

2) жилищни и смесени сгради със средно застрояване ; сгради и съоръжения за обществено

обслужване с разгъната застроена площ от 1000 до 5000 кв.м или с капацитет от 100 до 200

места за посетители ;

3) производствени сгради с капацитет от 50 до 100 работни места и съоръженията към тях ;

4) паркове , градини и озеленени площи до 1 хектар ;

5) реконструкции , преустройства , основни ремонти и смяна предназначението на строежите от

тази категория ;

6) вътрешни преустройства на сградите от първа до четвърта категория , с които не се засяга

конструкцията им ;

## **5. Пета категория :**

1) жилищни и смесени сгради с ниско застрояване , вилни сгради , сгради и съоръжения за

обществено обслужване с разгъната застроена площ до 1000 кв.м или с капацитет до 100

места за посетители ;

2) производствени сгради с капацитет до 50 работни места и съоръженията към тях ;

3) строежи от допълващото застрояване , извън тези по шеста категория ;

4) реконструкции , преустройства , основни ремонти и смяна предназначението на строежите от

тази категория ;

## **6. Шеста категория**

1) временни строежи свързани с организация и механизация на строителството .

2) временни строежи свързани с осъществяване на мероприятия по възстановяване и рекултивация на нарушени територии

**3) стопански постройки със селскостопанско предназначение и строежите от допълващото застрояване**

**\* Чл . 41. ( Изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) (1) Допълващото застрояване в урегулирани поземлени имоти елни , обслужващи , стопански и второстепенни постройки**

**към сградите на основното застрояване и се разрешава в съответствие с предвиденията на подробния устройствен план .**

□

4) монтаж на инсталации , съоръжения и уредби , с

изключение на съоръженията с повишена степен на опасност , подлежащи на технически

надзор от Главна дирекция " Инспекция за държавен технически надзор ";

5) оранжерии с площ до 200 кв.м ;

6) басейни с обем до 100 куб.м в оградени поземлени имоти ;

7) подпорни стени с височина до 2 м над нивото на прилежащия в основата им

терен , когато не са елемент на транспортни обекти ;

8) ремонт на елементите на техническата инфраструктура ;

9) огради , градински и паркови елементи с височина до 2,20 м над прилежащия терен ;

10) изкопи и насипи с дълбочина или височина до 1 м и с площ до 30 кв.м ;

11) пневматични ( надуваеми ) складове или покрития с площ до 100 кв.м ;

12) временни открити паркинги , пазари за сергийна търговия , детски и спортни площадки и други подобни открити обекти въз основа на разрешение за строеж , съответно разрешение за поставяне , при условия и по ред , определени с наредба на общинския съвет .

13) консервационно - реставрационни работи на паметниците на културата , които не са от световно или национално значение ;

14) остъкляване на балкони и лоджии , с изключение на разположените към първостепенната

улична мрежа ;

□

## Раздел VII.

**Допълващо застрояване, огради ( Загл. изм - . ДВ, бр 65 от 2003 г . ).**

**Чл . 41.** ( Изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) (1) Допълващото **застрояване** в урегулирани поземлени имоти се състои от спомагателни , обслужващи , стопански и второстепенни постройки към сградите на основното **застрояване** и се разрешава в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план .

( 2) Когато **допълващо застрояване** не е предвидено с действащия подробен устройствен план , то се допуска от главния архитект на общината с виза за проучване и проектиране по чл . 140, ако проектите се застрояват свободно или допреди до сгради на основното **застрояване** в урегулирания поземлен имот или свързано с постройки на **допълващо застрояване** само между два урегулирани поземлени имота . Допуснатото **застрояване** се отразява служебно в действащия подробен устройствен план .

(3) По реда ал на . 2 не се допуска **застрояване**, с което се превишават зададените с подробния устройствен план устройствени показатели за съответния урегулиран поземлен имот .



**Чл . 42. ( 1) ( Нова - . . ДВ, бр 65 от 2003 г )** Постройките на допълващото **застрояване** се разполагат свободно или допрени до основното **застрояване** в урегулирания поземлен имот или свързано с **допълващо застрояване** в съседен имот .

(2) ( Предишна ал 1, изм и доп - . . . ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Постройки на допълващото **застрояване** , с изключение на гаражи , работилници и обекти за търговия и услуги , не могат да се разполагат на уличната регулационна линия или между нея и сградите на основното **застрояване** . Постройки на допълващото **застрояване** могат да се изграждат граница на вътрешната на урегулирания поземлен имот , ако калканните им стени покриват калканни стени на заварени или новопредвидени постройки в съседния урегулиран поземлен имот или плътни огради .

(3) ( Предишна ал 2, изм - . . ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) При свободно разполагане постройките на допълващото **застрояване** са с височина до 3,6 м и на разстояние от вътрешните граници на урегулирания поземлен имот най - малко 3 м , а когато са с височина до 2,5 м , са най - малко на 1,5 м от южната , югозападната и югоизточната граница към съседния урегулиран поземлен имот при отклонение от южната посока до 45 градуса .

(4) ( Предишна ал 3, изм - . . ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Свободно разположените полуподземни постройки с превишение до 1,2 м над прилежащия терен се допускат на разстояние не по - малко от 1,5 м от вътрешната граница на урегулирания поземлен имот .

**Чл . 43. ( 1)** За нови сгради необходимите места за гариране и / или паркиране задължително се осигуряват в границите на урегулирания поземлен имот .

(2) ( Изм. и доп - . . ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Изключения от разпоредбата по ал . 1 се допускат от органа , който следва да издаде разрешението за строеж , когато нормативно необходимите места за гариране и / или паркиране не могат да бъдат осигурени в границите на урегулирания поземлен имот поради технически или нормативни причини , като : размери и / или наклон на урегулирания поземлен имот , хидрогеоложки условия , санитарно - охранителни зони и други при условия , определени в наредбата по чл . 13, ал . 1.

(3) ( Изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Във вилни и жилищни зони с ниско , средно и високо **з**  
**астрояване**  
могат да се изграждат гаражи като  
**допълващо**  
**застрояване**

**Чл . 44. ( 1) ( Изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . )** В селата могат да се изграждат постройки на **допълващо застрояване** със селскостопанско предназначение от всякакъв вид .

(2) ( Изм. - . . ДВ, бр 65 от 2003 г ) В градовете и във вилните зони постройки на **допълващо застрояване** за отглеждане на домашни животни могат да се изграждат по изключение само съобразно единен за зоната режим на ползване и **застрояване** , приет от съответния общински съвет .

(3) ( Изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Стопанските постройки на **допълващо застрояване** за отглеждане на домашни животни се изграждат с височина до 5,5 м над прилежащия терен и до 8,5 м до най - високата част на покрива . В рамките на тези височини се допуска обособяването на второ ниво за складови нужди .

**Чл . 45.** ( Изм. - ДВ, бр 41 от 2001 г , изм - . . . ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Стопанските постройки на **допълващо застрояване** не могат да се разполагат на калканна жилищна стена на сграда в съседен урегулиран поземлен имот .

**Чл . 46.** ( 1 ) ( Доп. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Второстепенни постройки на допълващото **застрояване**  
( летни кухни и леки постройки за отоплителни материали и инвентар , кладенци , чешми , септични ями и временни тоалетни ) могат да се изграждат в урегулирани поземлени имоти за ниско жилище или за вилно **застрояване**

(2) ( Доп. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Второстепенните постройки на допълващото **застрояване** са с височина до 2,5 м над прилежащия терен и до 3 м до най - високата част на покрива . Когато постройките се разполагат на вътрешната граница на урегулирания поземлен имот , най - високата част на покрива при калканната стена може да има височина до 3,6 м .

**Чл . 47.** ( 1 ) Летни кухни се разполагат свободно или свързано , без да се спазват изискванията за разстояния от сградите на основното **застрояване**.

( 2) Басейни , кладенци , чешми , септични ями и временни тоалетни се изграждат в урегулирания поземлен имот съобразно техническите и санитарно - хигиенните изисквания на разстояние не по - малко от 3 м от границите на имота .

**Чл . 48.** ( 1) Урегулираните поземлени имоти могат да се оградят към улицата и към съседните урегулирани поземлени имоти .

(2) ( Изм. и доп - . . . ДВ, бр 65 от 2003 г ) Кметът на общината по предложение на общинския експертен съвет определя общите изисквания към оградите ( вид , форма , височина , материали и други ) съобразно видовете устройствени зони и територии , оформянето на първостепенната улична мрежа и другите публични пространства , теренните особености , предназначението на поземлените имоти и в съответствие с правилата и нормативите към действащите подробни устройствени планове .

(3) ( Доп. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Оградите към съседните урегулирани поземлени имоти се разполагат с равни части в двата имота . Когато оградата е плътна с височина над 0,6 м , тя се допуска въз основа на изрично писмено съгласие на собствениците на засегнатите имоти и ако разстоянието от оградата до жилище в първия етаж на сграда в съседния урегулиран поземлен имот е по - голямо или равно на височината на плътната част на оградата . Допустимо е оградата да се разположи и изцяло в имота на възложителя .

(4) ( Нова - . ДВ, бр 103 от 2005 г . ) При липса на съгласие на собственик на засегнат имот строителството на плътна ограда между съседни имоти с височина на плътната част над 0,6 м се допуска при спазване на изискванията на ал . 3, изречение второ , като оградата се разполага изцяло възложителя в имота на .

(5) ( Предишна ал 4 - . . ДВ, бр 103 от 2005 г . ) Допустимо е оградите да бъдат с височина до 2,2 м над прилежащия терен . При денивелация на терена между съседни урегулирани поземлени имоти височината на плътната част на оградата се отчита спрямо котата на по - ниския терен прилежащ .

(6) ( Нова - . . ДВ, бр 103 от 2005 г ) При денивелация на терена между съседни урегулирани поземлени имоти над 1,5 м височината на плътната част на оградата е до 0,6 м спрямо котата на - по високия прилежащ терен .

(7) ( Предишна ал 5 - . . ДВ, бр 103 от 2005 г . ) Към улицата височината на плътната част на трябва оградата да бъде до 0,6 м .

(8) ( Нова - ДВ, бр 65 от 2003 г , предишна ал 7 - . . . ДВ, бр 103 от 2005 г . . ) Извън границите на урбанизираните територии и в неурегулираните части на населените места се допуска поземлените имоти да се оградят само с леки огради , съобразени с изискванията по ал . 2.

(9) ( Доп. - ДВ, бр 65 от 2003 г , предишна ал 6, изм - .... ДВ, бр 103 от 2005 г . . ) Строителството на огради в случаите по ал . 3 и 4, както и в отклонение от изискванията по ал . 2, 5 и 7, се разрешава за обекти на културно - историческото наследство , а в останалите случаи - съобразно предназначението на урегулirания поземлен имот и с оглед осигуряването на архитектурно единство , от главния архитект на общината въз основа на индивидуален архитектурен проект и след заключение на общинския експертен съвет .

## **Раздел VIII.**

### **Временни строежи**

**Чл . 49. ( 1 )** ( Изм. и доп - . ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Собствениците на поземлени имоти , за които с подробните устройствени планове е предвидено изграждане на обекти - публична собственост на държавата и общините , имат право да изградят временни строежи , ако държавата или общината :

1. откаже да измени подробния устройствен план поради липса на условията по чл . 134, ал . 2;

2. ( изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) откаже да изкупи имота при условията на чл . 199, ал . 2 или в тримесечен срок не отговори на направеното продажба предложение за .

(2) ( Изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Освен в случаите по ал . 1 временни строежи могат да се разрешават по реда на този раздел в поземлени имоти , за които е установен нов начин или характер на **застрояване** или е наложена строителна забрана , с изключение на свлачищни райони .



(3) ( Изм. и доп - . ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Строежите по ал . 1 се разрешават при условие , че не се предвижда новото строителство или другите мероприятия да започнат през следващата една година . Отчуждаването на временни строежи се извършва при условията и по реда на Закона за държавната собственост и на Закона за общинската собственост .

**Чл . 50.** В случаите по чл . 49 лицата могат да изградят следните временни строежи :

1. ( изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) в застроени поземлени имоти :

а) едноетажна пристройка към законно изградена сграда със застроена площ до 40 кв . м ; ако пристройката е двуетажна , тя може да бъде до 30 кв . м на всеки етаж ;

б ) ( изм. - ДВ, бр 41 от 2001 г ) преустройство на таванско помещение , вместо пристрояване по буква "а" , като се изгради надзид до 1,5 м и се направят капандури , независимо от етажността на сградата ; . .

в ) ( изм. и доп - ДВ, бр 65 от 2003 г ) ателие или обект с обслужващо предназначение при спазване на ограниченията по буква "а" , за застроена площ и височина . . .

г ) ( изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г ) постройки на . . **допълващо застрояване** при условията на чл . 46;

д ) ( изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г ), гараж . . ;

е ) ( доп. - ДВ, бр 65 от 2003 г ) лека ограда , съобразена с изискванията по чл . . . 48, ал . 2;

2. ( изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) в незастроени поземлени имоти :

а) ( доп. - ДВ, бр 65 от 2003 г ) жилищна сграда със застроена площ до 60 кв.м на етажа два или жилищна сграда на един етаж до 80 кв.м , .

в ) строежи по т . 1, букви " в ", " г ", " д " и " е " .

**Чл . 51.** ( Изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) (1) Временните строежи по чл . 50 се разрешават само еднократно в един поземлен имот въз виза основа на за проектиране с указан начин на **застрояване**, издадена от главния архитект на общината , и строителни книжа , издадени по общия ред . В случаите по чл . 50, т . 1 може да се допусне намаляване на нормативно установените разстояния до имотните граници със съгласието на заинтересуваните лица , изразено в заявление до кмета на общината с нотариално заверени подписи .

( 2) При съсобственост на имота постройки по чл . 50 могат да се разрешават на всеки от съсобствениците при спазване на изискванията чл на . 183. Общата застроена площ на разрешените постройки по чл . 50 не може да превишава 30 на сто от площта на

поземления имот .

**Чл . 52.** ( 1) Условиата , при които се разрешават постройките , се вписват в одобрения инвестиционен проект и в разрешението за строеж .

( 2) Временните строежи се свързват със съществуващите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура с връзки временни .

**Чл . 53.** ( Изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Заварени сгради в поземлени имоти по чл . 49 могат при спазване на изискванията на този закон да се преустройват вътрешно , да се променя предназначението им и да се ремонтират , без да се изменя външното им очертание , в хоризонтално и вертикално отношение и без да се правят нови или да се укрепят съществено носещите конструкции .

**Чл . 53а .** ( Нов - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Заварените строежи , невключени в режима на **застрояване**

на урегулирания поземлен имот , се премахват от възложителя най - късно до завършване на разрешеня строеж . Ако възложителят не изпълни това , строежът не се въвежда в експлоатация , а завареният строеж се премахва за сметка на възложителя въз основа на заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или на упълномощено от него длъжностно лице по реда на наредбата по чл . 225, ал . 4.

**Чл . 54. ( 1 )** ( Изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Временни строежи могат да се правят и за нужди , свързани с организация и механизация на строителството , с разрешение на органа , който издава разрешението за строеж . Временните строежи се премахват при завършване на строителството . Ако възложителят не изпълни това , строежът не се въвежда в експлоатация и временните строежи се премахват за негова сметка въз основа на заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол или на упълномощено от него длъжностно лице по реда на наредбата по чл . 225, ал . 4.

(2) ( Изм. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) Ако строителството не започне в срока , до който разрешението за строеж е в сила , временните строежи се премахват по реда на ал . 1.

(4) ( Нова - . . ДВ, бр 65 от 2003 г ) Временни строежи се разрешават и за нужди ,

свързани с осъществяване на мероприятия по възстановяване и рекултивация на нарушени територии , от органа , който е издал разрешението за строеж .

(5) ( Нова - . . ДВ, бр 65 от 2003 г ) Ако мероприятията по възстановяване и рекултивация на нарушени територии не започнат в срок една година от разрешаване на временните строежи по ал . 2, издаденото за тях разрешение за строеж се обезсилва по право , а изградените постройки и съоръжения се премахват по реда на ал . 1.

(6) ( Нова - ДВ, бр 106 от 2006 г , в сила от 28.01.2007 г . . . ) Временни строежи се разрешават и в случаите , когато по силата на специален закон е предоставено разрешение за търсене или проучване или концесия за добив на подземни богатства само ако са свързани с осъществяване на тези дейности . Параметрите на застрояване се определят със специализиран подробен устройствен план . След изтичане на срока на действие на разрешението за търсене или проучване или на концесията за добив временните строежи се премахват по реда на ал . 1.

**Чл . 55.** ( Доп. - ДВ, бр 65 от 2003 г . . ) До реализирането на подробния устройствен план незастроени поземлени имоти могат да се използват за временни открити паркинги , пазари за сергийна търговия , детски и спортни площадки и други подобни открити обекти въз основа на разрешение за строеж , съответно разрешение за поставяне , при условия и по ред , определени с наредба на общинския съвет .

## Раздел IX.

### Преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане

**Чл . 56. ( 1 )** ( Изм. - ДВ, бр 103 от 2005 г . . ) Върху поземлени имоти могат да се поставят преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности - павилиони , кабини , маси , както и други елементи на градското обзавеждане ( спирки на масовия градски транспорт , пейки , осветителни тела , съдове за събиране на отпадъци , чешми , фонтани , часовници и други ) .

( 2 ) За обектите по ал . 1 се издава разрешение за поставяне по ред , установен с наредба на общинския съвет , а за държавни и общински имоти - и въз основа на схема , одобрена от главния архитект на общината . За държавните имоти схемата се одобрява след съгласуване със съответната централна администрация , която стопанисва имота , а в останалите случаи - с областния управител .

(3) ( Нова - ДВ, бр 65 от 2003 г , отм - .... ДВ, бр 103 от 2005 г )

(4) ( Нова - . ДВ, бр 65 от 2003 г . ) В недвижими имоти - паметници на културата , разрешение за поставяне на обекти по ал . 1 се издава въз основа на схема след съгласуване с Националния институт за паметниците на културата .

(5) ( Нова - . . ДВ, бр 65 от 2003 г ) В чужди поземлени имоти разрешение за поставяне на обекти по ал . 1 се издава въз основа на изрично писмено съгласие от собственика на поземления имот или писмен договор за наем на заетата от преместваемия обект площ .

**Чл . 57. ( 1 )** ( Предишен текст на чл 57 - . . . ДВ, бр 65 от 2003 г ) Върху недвижими имоти могат да се поставят рекламни , информационни и монументално - декоративни елементи въз основа на разрешение за поставяне , издадено по ред , установен с наредба на общинския съвет по чл . 56, ал . 2.



(2) ( Нова - . . ДВ, бр 65 от 2003 г , отм - . ДВ, бр 103 от 2005 г . ).

(3) ( Нова - . . ДВ, бр 65 от 2003 г ) В чужди поземлени имоти и сгради разрешението за поставяне на обекти по ал . 1 се издава въз основа на изрично писмено съгласие от собственика на поземления имот или на сградата , или въз основа на писмен договор за наем на заетата от съоръжението по ал . 1 площ .

(4) ( Нова - . ДВ, бр 65 от 2003 г . ) Върху сгради - собственост етажна , разрешението за поставяне на обекти по ал . 1 се издава въз основа на изрично писмено съгласие на етажните собственици или писмен договор за наем с етажните собственици на заетата от съоръжението по ал . 1 площ . Съгласието и договърът за наем се оформят по реда на правилника по чл . 49, ал . 1 от Закона за собствеността .

(5) ( Нова - . . ДВ, бр 65 от 2004 г ) Върху недвижими имоти - паметници на културата от световно или национално значение , разрешение за поставяне по ал . 1 се издава след съгласуване с Националния институт за паметниците на културата при условията и по реда на чл . 125, ал . 5.

**Чл . 57а .** ( Нов - . ДВ, бр 103 от 2005 г . ) (1) Обектите по чл . 56, ал . 1 и чл . 57, ал . 1 се премахват , когато :

1. са поставени без разрешение или в противоречие с издаденото разрешение ;

2. са поставени в чужд имот без правно основание или правното основание за издаване на разрешението за поставяне е отпаднало ;

3. не отговарят на правилата и нормативите за устройство на територията ;

4. ( изм. - ДВ, бр 76 от 2006 г , в сила от 01.01.2007 г . . . ) не отговарят на изискванията по чл . 169, ал . 1, т . 1, 2 , 3, 4, 5 и ал . 3, т . 1;

5. представляват реклама , забранена със закон ;

6. срокът на разрешението за поставяне е изтекъл ;

7. не отговарят на други изисквания , определени с наредбата по чл . 56, ал . 2.

( 2) Обстоятелствата по ал . 1 се установяват с констативен акт , съставен от служителите по чл . 223, ал . 2 в 7- дневен срок от констатиране на нарушението . Констативният акт се връчва на собствениците на обектите ал по . 1, които могат да направят възражения в тридневен срок от връчването му .

(3) В 7- дневен срок от връчването на констативния акт по ал . 2 кметът на общината издава заповед за премахване на обекта .

(4) Когато собственикът на обект по ал . 1, поставен в чужд имот , е неизвестен , констативният акт се връчва на собственика на имота . В този случай със заповедта по ал . 3 кметът на собственика общината задължава на имота да го премахне за своя сметка .

(5) Когато собственикът на обект ал по . 1, поставен в имот - общинска собственост , е неизвестен , констативният акт и заповедта за премахване се поставят на видно място върху обекта в присъствието на двама свидетели и на определените за това места в сградата на общината , кметството района или .

(6) В заповедта по ал . 3 кметът на общината определя срок за премахване на обекта и разпорежда на дружествата , доставчици на вода и енергия , да прекратят доставките до определения за премахване обект .

(7) При за неспазване на срока премахване , определен в заповедта по ал . 3, обектът се премахва принудително реда по на § 2 от допълнителните разпоредби .

(8) При необходимост принудителното изпълнение на заповедта по ал . 3 се осъществява със съдействието на полицията .