

Заповед № РД-46-495/22.08.2003 г. на МЗГ и Заповед № РД-02-14-455/22.08.2003 г. на МРРБ

**МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО И ГОРИТЕ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И
БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

На основание чл. 45, ал. 7 от Правилника за прилагане на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ППЗСПЗЗ) определяме:

Технически изисквания за определяне на застроените и прилежащите площи на сградите и съоръженията от имуществото на организациите по § 12 от преходните и заключителни разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи

1. Обща част

1.1. По смисъла на заповедта застроените площи на сградите и съоръженията и прилежащите терени от имуществото на организациите по § 12 от преходните и заключителни разпоредби на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, наричани по-нататък за краткост - стопански дворове, представляват застроената част, от която се образуват нови имоти.

1.2. Застроените части се определят при спазване на Наредба № 5 от 2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията (обн., ДВ, бр. 51 от 2001 г.; попр., бр. 62 от 2001 г.) и хигиенните и противопожарните норми и технически изисквания, определени с тази заповед.

1.3. Техническите изисквания за определяне на застроените и прилежащи площи на сградите и съоръженията от стопанските дворове включват правилата и нормативите за определяне на размера и границите на застроените части и изискванията за изработването и приемането на плановете, с които те се определят.

1.4. Техническите изисквания, определени с тази заповед, се прилагат само за стопанските дворове, за които няма плановете, изработени и приети по реда, действал до влизане в сила на ПМС № 70 от 2003 г. за изменение и допълнение на Правилника за приложение на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ДВ, бр. 31 от 2003 г.).

2. Правила и нормативи за определяне на размера и границите на застроените части

2.1. Определяне на размера на застроените части:

2.1.1. Размерът на застроената част за сградите за отглеждане на животни се определя в зависимост от вида, броя на животните и необходимата площ за отглеждане на едно животно по нормативи съгласно приложение № 1.

2.1.2. В необходимата площ по т. 2.1.1 се включва застроената площ на сградите и дворовете за открито отглеждане, хранителните площадки, силажните ями и траншеи, торищата и торищните площадки и вътрешните обслужващи пътища.

2.1.3. Броят на животните по т. 2.1.1 се определя, като застроената площ на сградата се раздели на минималната закрыта производствена площ, необходима за отглеждане на едно животно съгласно приложение № 2.

2.1.4. Извън случаите по т. 2.1.1 размерът на застроената част се определя в зависимост от застроената площ на сградата (съоръжението), както следва:

а) за сградите, за които има технологични изисквания за отглеждане на животните в открити дворове - размерът на застроената част е равен на застроената площ на сградата, увеличена пет пъти;

б) за сградите, за които няма технологични изисквания за отглеждане на животните в открити дворове, както и за други селскостопански сгради (съоръжения) - размерът на застроената част е равен на застроената площ на сградата (съоръжението), увеличена три пъти.

2.1.5. Застроената площ на сградите по т. 2.1.3 и 2.1.4 се определя съгласно чл. 9, ал.3 от Наредба № 5 от 2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията.

2.1.6. Размерът на застроената част за дворове на машинно-тракторни, мелиоративни и други станции се определя при норматив - до 100 кв. м/машина.

2.1.7. Размерът на застроената част за летище за агрохимическо обслужване се определя въз основа на генерален план и акт за основните характеристики и техническо състояние на летището, съгласувани от Главна дирекция "Ръководство на въздушното движение" по Наредба № 20 от 1999 г. за удостоверяване годността за експлоатация на летища и летателни площадки и за лицензиране на летищни предприятия и оператори на летищна дейност (обн., ДВ, бр. 41 от 1999 г.; изм. и доп., бр. 84 от 2001 г.).

2.1.8. Размерът на застроената част за изградени на територията на стопанския двор обекти на техническата инфраструктура се определя съгласно Наредба № 5 от 2001

г. за правила и нормативи за устройство на територията, част трета “Устройство на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура”.

2.1.9. Размерът на застроената част не може да бъде по-малък от 250 кв. м.

2.1.10. Когато необходимият размер на застроените части, определен по правилата и нормативите по т. 2.1, е по-голям от размера на наличната земя на стопанския двор, размерът на застроените части се коригира с редукиционен коефициент, с изключение на застроените части, определени по т. 2.1.7, 2.1.8 и 2.1.9. Коефициентът за редукия се определя, като размерът на наличната земя на стопанския двор се раздели на необходимия размер на застроените части. При определянето на коефициента от размера на наличната земя се приспада площта на съществуващите и новопредвидените пътища, водните площи, озеленените площи за обществено ползване и на застроените части, определени по т. 2.1.7, 2.1.8 и 2.1.9.

2.2. Определяне на границите на застроените части:

2.2.1. Границите на застроените части са граници на новообразуваните имоти и се определят при съобразяване със съществуващите сгради и съоръжения, дворове за открито отглеждане, огради, площадки за складиране на селскостопанска продукция и паркиране на селскостопанска техника, озеленени площи за обществено ползване, пътища, алеи, водни площи.

2.2.2. Границите се прокарват на разстояние от сградите (съоръженията) при спазване на нормативите по чл. 88, ал. 1, т. 2 от Наредба № 5 от 2001 г. за правила и нормативи за устройство на територията. Изключения се допускат, когато разстоянието между сградите (съоръженията) е по-малко.

2.2.3. Границите се определят така, че до всеки нов имот да се осигури транспортен достъп, като се ползват съществуващите вътрешностопански пътища. При необходимост се предвиждат нови пътища с широчина между границите на имотите най-малко 6 м, осигуряваща минимална широчина на пътното платно 4,5 м. По изключение се допуска и предвиждане на задънени пътища със същата широчина, а когато те ще осигуряват достъп до 4 имота, широчината им може да се намали до 3,5 м. За задънени пътища, по-дълги от 100 м, трябва да се предвиди уширение, осигуряващо обръщането на транспортните средства в обратна посока.

2.2.4. Когато при определянето на границите на застроените части остават незастроени със сгради и съоръжения площи, от тях се образуват нови имоти, ако имат площ не по-малка от 250 кв. м и лице към път не по-малко от 12 м, а когато лицето е към задънен път - то е с размер не по-малък от широчината на пътя. Когато незастроените площи не отговарят на тези изисквания, те се разпределят към съседните нови застроени имоти.

3. Изисквания за изработването и приемането на плановете, с които се определят застроените части

3.1. Застроените части се определят:

3.1.1. По реда на чл. 11, ал. 4 ППЗСПЗЗ - когато стопанските дворове са разположени в границите на урбанизираните територии.

3.1.2. С план на новообразуваните имоти - когато стопанските дворове са разположени извън границите на урбанизираните територии.

3.2. За стопанските дворове, разположени частично в границите на урбанизираните територии, застроените части се определят по реда на т. 3.1.1.

3.3. При определянето на застроените части по реда на т. 3.1.1 се спазват правилата и нормативите по т. 2, както и техническите изисквания, определени със заповедта по чл. 13, ал. 7 и чл. 13а, ал. 10 ППЗСПЗЗ.

3.4. При определяне на застроените части по реда на т. 3.1.2 се спазват правилата и нормативите по т. 2, както и следните изисквания за изработването и приемането на плановете на новообразуваните имоти:

3.4.1. Плановете на новообразуваните имоти се изработват въз основа на:

а) кадастрална карта, одобрена по реда на ЗКИР;

б) кадастрален план - когато за територията няма одобрена карта;

в) помощен план - ако за територията няма кадастрална карта или кадастрален план и/или има подадени заявления за възстановяване на собствеността.

3.4.2. Съществуващите кадастрални плановете се проверяват относно изискванията за точност съгласно чл. 19 от Наредба № 14 от 2001 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (ДВ, бр. 71 от 2001 г.), като при необходимост се актуализират и се оцифряват.

3.4.3. Помощният план се изработва в цифров (.CAD-формат) и в графичен вид, в мащаб 1:1000 или 1:500, в координатна система 1970 г., свободна разграфка и съдържа:

а) геодезическа основа;

б) границите и номерата на съществуващите имоти и сградите (съоръженията) в тях;

в) границите и номерата на бившите имоти, ако има подадени заявления за възстановяване на собствеността върху тях;

г) пътища, улици, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и други елементи на благоустрояването;

д) релеф.

3.4.4. Геодезическата основа и геодезическите измервания за помощния план и оцифряването на съществуващите планове се изпълняват съгласно изискванията на Наредба № 14 от 2001 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

3.4.5. За територията на стопанския двор се присвоява нов номер на кадастрален район (масив). Номерата на имотите в границите на кадастралния район са последователни и възходящи.

3.4.6. Границите и номерата на съществуващите имоти, сгради, съоръжения и обекти на техническата инфраструктура се изчертават с черна линия с дебелина 0,2 мм, а границите и номерата на бившите имоти - със зелена линия, с дебелина 0,2 мм.

3.4.7. Неразделна част от помощния план са регистърът на съществуващите имоти, сгради и съоръжения и регистърът на бившите имоти. Регистрите съдържат данни за имотите - номерата и площите на поземлените имоти, сградите и съоръженията, данни за собствениците - име, ЕГН и постоянен адрес, данни за документите за собственост - нотариален акт, решение на общинската служба по земеделие и гори (поземлената комисия), съдебно решение и др.

3.4.8. При констатиране на припокриване или различие в границите и данните за стопанския двор от помощния план с границите на имотите от картата на възстановената собственост е налице контактна зона, т.е. явна фактическа грешка.

3.4.9. Изискванията към плана на новообразуваните имоти се определят с техническо задание, съставено от собствениците (инвеститорите) на сградите и съоръженията, което се съгласува от областната администрация и областната дирекция "Земеделие и гори", и съдържа данни за:

а) границите на плана;

б) предназначението на сградите и съоръженията;

в) строежите, които не позволяват възстановяване на собствеността съгласно § 1в, ал.1 и 2 ППЗСПЗЗ;

г) широчината на пътищата;

д) други специфични изисквания.

Към техническото задание се прилагат списък на собствениците на сгради и съоръжения в стопанския двор и списък на собствениците на бивши имоти, които са подали заявления за възстановяване на собствеността, придружени с копия от документите, удостоверяващи собствеността.

3.4.10. Графичният вид на плана на новообразуваните имоти се представя върху недеформируема основа, а цифровият му вид - в ".CAD-формат". Границите и номерата на новообразуваните имоти се изчертават със син цвят.

3.4.11. Неразделна част от плана на новообразуваните имоти е регистърът на имотите по т. 3.4.7, който се попълва с данни за новообразуваните имоти. Новообразуваните имоти получават номера след последния от помощния план.

3.4.12. Помощният план и планът на новообразуваните имоти се приемат от комисия по чл. 45, ал.5 ППЗСПЗЗ. Цифровият вид на плановете се проверява чрез контролна компютърна програма от службата по кадастъра, за което се съставя протокол. Протоколът от тази проверка е неразделна част от протокола за приемане. По преценка на комисията помощният план може да бъде приеман и отделно от плана на новообразуваните имоти.

4. Заключителна част

4.1. Приложенията са неразделна част от заповедта.

4.2. Указания по прилагането на заповедта дават министърът на регионалното развитие и благоустройството и министърът на земеделието и горите.

4.3. След влизане в сила на тази заповед Указания № 23 от 11.X.1999 г. за изготвянето на кадастрални и устройствени плановете в стопанските дворове на прекратените по § 12 ЗСПЗЗ организации, издадени от Министерството на земеделието, горите и аграрната реформа, не се прилагат.

Министър на земеделието и горите: **М. Дикме**

Министър на регионалното развитие и благоустройството: **В. Церовски**

Приложение № 1 към т. 2.1.1

№	Вид на обекта	Площ (кв. м/глава)
1.	Кравеферми	62,5
2.	Телеугоителни стопанства	15,6
3.	Телеразвъдни стопанства	31,5
4.	Овцеферми	13,7
5.	Шилеугоителни стопанства	2,7
6.	Овцекомплекс за дзвизки	8,5
7.	Свинекомплекс за угодване	9,5
8.	Хибридни бази за свине майки	40,0

Приложение № 2 към т. 2.1.3

№	Категория животни	Минимална закрита производствена площ (кв. м/глава)