



ПРИРОДЕН ПАРК „ВИТОША“

АКТУАЛИЗАЦИЯ НА ПЛАНА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ПРИРОДЕН ПАРК „ВИТОША“ ЗА ПЕРИОДА 2015-2024 Г.

Договор № ОПОС-03-145/10.12.2014 г

Дейност от Проект DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на ПП „Витоша“

СЕМИНАР

„ПРОЕКТ ЗА АКТУАЛИЗАЦИЯ НА ПЛАНА ЗА УПРАВЛЕНИЕ
НА ПП „ВИТОША“ ЗА ПЕРИОДА 2015 – 2024 Г.“ - ОСМИ МОДУЛ

1.4. СОБСТВЕНОСТ

арх. Мария Арабова-Бояджиева

Експерт „Селищна мрежа, сгради, съоръжения, техническа
инфраструктура, собственост“

12.08.2015 г.

с. Кладница, обл. Перник, ТП „ДПС Витошко-Студена“, Ловен дом „Студена“

Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на република
България чрез оперативна програма „Околна среда 2007-2013 г.“ <http://www.opc.moew.government.bg/>

www.pu-vitosha.com
e-mail: office.puvitosha@gmail.com



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
„ОКОЛНА СРЕДА 2007 – 2013 г.“



Решения за
по-добър живот

Договор № ОПОС-03-145/10.12.14 г. с предмет: „Актуализация на Плана за управление на Природен парк „Витоша“ за периода 2015 – 2024 г. включително разработване на геобазни данни и карти, и развитие на ГИС на Природен парк „Витоша“
Проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на Природен парк Витоша“, Договор № DIR-5113326-C-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“

➤ ОСНОВНИ ФОРМИ НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ ЗЕМЯТА В ПП „ВИТОША“

- Държавна ;
- Общинска;
- Собственост на юридически лица;
- Собственост на физически лица;
- Съсобственост;
- Ограничени вещни права.

ЗАКОН ЗА СОБСТВЕНОСТТА (чл.2. Изм. - ДВ, бр. 33 от 1996 г.) - *Всички видове собственост се ползват с еднакви възможности за развитие и закрила*

ЗАКОН ЗА ЗАЩИТЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ (Чл. 10.ал.1) - *Собствеността на държавата, която не е изключителна държавна собственост, и на общините върху горите, земите и водните площи, включени в защитените територии по този закон, е ПУБЛИЧНА.*



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

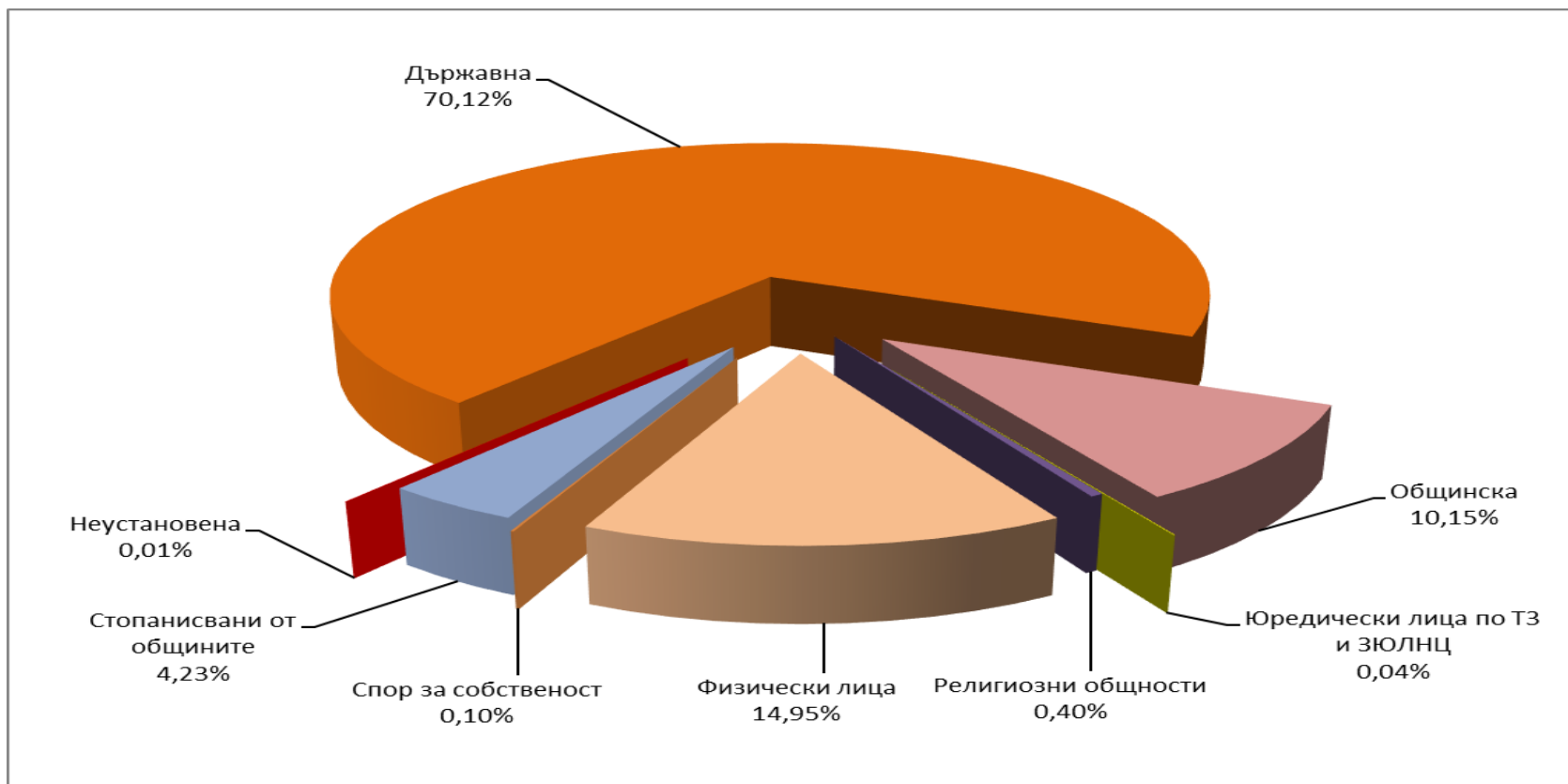
ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
„ОКОЛНА СРЕДА 2007 – 2013 г.“



Решения за
по-добър живот

Договор № ОПОС-03-145/10.12.14 г. с предмет: „Актуализация на Плана за управление на Природен парк „Витоша“ за периода 2015 – 2024 г. включително разработване на геобазни данни и карти, и развитие на ГИС на Природен парк „Витоша“
Проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на Природен парк Витоша“, Договор № DIR-5113326-C-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“

Площно разпределение на територията на ПП „Витоша“ по вид собственост





ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
„ОКОЛНА СРЕДА 2007 – 2013 г.“



Решения за
по-добър живот

Договор № ОПОС-03-145/10.12.14 г. с предмет: „Актуализация на Плана за управление на Природен парк „Витоша“ за периода 2015 – 2024 г. включително разработване на геобазни данни и карти, и развитие на ГИС на Природен парк „Витоша“
Проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на Природен парк Витоша“, Договор № DIR-5113326-C-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ПП „ВИТОША „ ПО ВИДОВЕ СОБСТВЕНОСТ

№	ЗЕМЛИЩЕ	ОБЩО		ВИД СОБСТВЕНОСТ											
				ДЪРЖАВНА ПУБЛИЧНА		ОБЩИНСКА ПУБЛИЧНА		ОБЩЕСТВЕНИ ОРГАНИЗАЦИИ /ха/	РЕЛИГИОЗНА ОБЩНОСТ /ха/	ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА		СЪСОБСТВЕНОСТ		СТОПА НИСВАН ОТ ОБЩИНА /ха/	НЕУСТАНОВЕНА /ха/
				ПЛОЩ /ха/	БРОЙ ИМОТИ	ПЛОЩ /ха/	БРОЙ ИМОТИ			ПЛОЩ /ха/	БРОЙ ИМОТИ	ПЛОЩ /ха/	БРОЙ ИМОТИ		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	
СТОЛИЧНА ОБЩИНА															
1.	Село Мърчаево	*607,0	460	511,3	194	0,8	10	-	-	94,7	255	0,1	1	-	-
2.	Село Владая	1255,6	1341	638,9	470	2,9	18	-	0,5	607,5	843	5,8	8	-	-
	<i>Квартал Княжево</i>	186,9		69,4		4,8		-	-	*110,6		*0,4		-	1,6
	<i>Квартал Бояна</i>	3824,7		3554,4		13,0		-	-	*241,3		*15,1		0,02	0,9
	<i>Квартал Драгалевци</i>	1298,9		1048,3		9,3		-	51,00	188,6		1,3		*	0,4
	<i>Квартал Симеоново</i>	519,3		458,2		10,0		-	-	49,6		1,4		-	0,2
3.	ОБЩО Град София	5829,8	2132	4344,9	729	37,1	112	-	51,00	590,3	1178	18,1	62	*	3,1
				+ 785,4					(14бр)					(1бр.)	(36бр)
4.	Село Бистрица	2367,0	1043	581,7	411	683,8	363	-	-	51,8	261	0,3	2	-	0,9
				+1048,6											(6 бр.)
5.	Село Железница	1825,5	1165	730,7	186	915,6	383	*	-	171,0	594	*	1	-	-
				+ 8,1				(1бр.)							
ОБЩО СТОЛИЧНА ОБЩИНА		11884,9	6141	6807,5	1990	1640,2	886	*	51,5	1515,3	3131	24,3	74	0,02	4,0
				1842,1				(1бр.)	(16бр)					(1бр)	(42бр)



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
„ОКОЛНА СРЕДА 2007 – 2013 г.“



Решения за
по-добър живот

Договор № ОПОС-03-145/10.12.14 г. с предмет: „Актуализация на Плана за управление на Природен парк „Витоша“ за периода 2015 – 2024 г. включително разработване на геобазисни данни и карти, и развитие на ГИС на Природен парк „Витоша“
Проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на Природен парк Витоша“, Договор № DIR-5113326-C-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“

№	ЗЕМЛИЩЕ	ОБЩО		ВИД СОБСТВЕНОСТ											
				ДЪРЖАВНА ПУБЛИЧНА		ОБЩИНСКА ПУБЛИЧНА		ОБЩЕСТВЕНИ ОРГАНИ ЗАЩИТА	РЕЛИГИОЗНА ОБЩНОСТ	ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА		СЪСОБСТВЕНОСТ		СТОПАНИСВАН ОТ ОБЩИНА	НЕУСТАНОВЕНА
				ПЛОЩ /ха/	БРОЙ ИМОТИ	ПЛОЩ /ха/	БРОЙ ИМОТИ			ПЛОЩ /ха/	БРОЙ ИМОТИ	ПЛОЩ /ха/	БРОЙ ИМОТИ		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	
ОБЩИНА САМОКОВ															
1.	Село Ковачевци	4,2	12	*3,8	8	*	3	-	-	-	-	-	-	0,3 (1 бр)	-
2.	Село Ярлово	4885,0	4290	2544,5	369	367,5	471	-	-	946,7	2325	0,4	6	1025,9 (1119бр)	-
ОБЩО ОБЩИНА САМОКОВ		4889,2	4302	2548,3	377	367,5	474	-	-	946,7	2325	0,4	6	1026,2 (1120бр)	-
ОБЩИНА ПЕРНИК															
1.	Село Чуйпетлово	3029,6 3030,6	946	2739,5	179	5,2	30	-	-	276,3	724	*	1	8,6 (12 бр.)	-
2.	Село Боснек	3297,4	2652	2080,7	443	639,4	141	1,0 (2 бр.)	-	510,8	1956	1,9	6	63,6 (104бр)	-
3.	Село Кладница	2875,5	4688	2028,2	509	19,2	65	8,9 (21бр)	57,0 (2 бр.)	713,1	3892	0,5	11	48,7 (188бр)	-
4.	Село Рударци	442,8	94	415,5	18	0,4	3	-	-	26,2	68	*	1	0,7 (4 бр.)	-
ОБЩО ОБЩИНА ПЕРНИК		9645,3 9646,3	8380	7263,9	1149	664,1	239	9,9 (23бр)	57,0 (2 бр.)	1526,4	6640	2,4	19	121,6 (308бр)	-



1303 - гр. София; ул. „Пиротска“ 64; тел.: 986 70 02; факс: 986 67 81; e-mail: office.puvitosha@gmail.com
ISO 9001-2008 Certified Company





ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
„ОКОЛНА СРЕДА 2007 – 2013 г.“



Решения за
по-добър живот

Договор № ОПОС-03-145/10.12.14 г. с предмет: „Актуализация на Плана за управление на Природен парк „Витоша“ за периода 2015 – 2024 г. включително разработване на геобазни данни и карти, и развитие на ГИС на Природен парк „Витоша“
Проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на Природен парк Витоша“, Договор № DIR-5113326-C-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“

№	ЗЕМЛИЩЕ	ОБЩО		ВИД СОБСТВЕНОСТ											
				ДЪРЖАВНА ПУБЛИЧНА		ОБЩИНСКА ПУБЛИЧНА		ОБЩЕСТВЕНИ ОРГАНИЗАЦИИ /ха/	РЕЛИГИОЗНА ОБЩНОСТ /ха/	ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА		СЪСОБСТВЕНОСТ		СТОПАНИСВАН ОТ ОБЩИНА /ха/	НЕУСТАНОВЕНА /ха/
				ПЛОЩ /ха/	БРОЙ ИМОТИ	ПЛОЩ /ха/	БРОЙ ИМОТИ			ПЛОЩ /ха/	БРОЙ ИМОТИ	ПЛОЩ /ха/	БРОЙ ИМОТИ		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	
ОБЩИНА РАДОМИР															
1.	Село Горна Диканя	684,9	206	543,3	53	78,1	23	-	-	63,5	130	-	-	-	-
ОБЩО ОБЩИНА РАДОМИР		684,9	206	543,3	53	78,1	23	-	-	63,5	130	-	-	-	-
ОБЩО ЗА ПП“ВИТОША“		27104,3 27105,2	19030	17163,0 1842,1	3570	2749,9	1622	9,9 24 бр.	108,5 18 бр.	4051,9	12226	27,1	99	*1147,9 1429бр.	4,0 42бр.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
„ОКОЛНА СРЕДА 2007 – 2013 г.“

Договор № ОПОС-03-145/10.12.14 г. с предмет: „Актуализация на Плана за управление на Природен парк „Витоша“
за периода 2015 – 2024 г. включително разработване на геобазни данни и карти, и развитие на ГИС на Природен парк „Витоша“
Проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на Природен парк Витоша“, Договор № DIR-5113326-C-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“



Решения за
по-добър живот

За реализиране на целите, идентифициране на проблемите и тяхното отстраняване с основополагащо значение са следните особености:

- **Смесена по вид собственост** – Предполага различно отношение на отделните субекти, притежаващи правото на собственост, различни очаквания, желание и възможности за инвестиране съобразно правилата и целите на Плана за управление.
- **Раздробеност** – На територията на ПП са обособени **19030 поземлени имота**, което от своя страна предполага голям брой но собственици и ползватели. Земите /позелените имоти/ на един притежател често не граничат помежду си и се намират на различни места. Тази раздробеност оказва негативно въздействие и затруднява дейностите по ползване и развитие на Парка.
- **Разнородност по вид /начин на трайно ползване** – ползването и управлението на различните по вид територии са подчинени освен на общите, така и на специфични за всяка група правила и норми.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
„ОКОЛНА СРЕДА 2007 – 2013 г.“

Договор № ОПОС-03-145/10.12.14 г. с предмет: „Актуализация на Плана за управление на Природен парк „Витоша“ за периода 2015 – 2024 г. включително разработване на геобазни данни и карти, и развитие на ГИС на Природен парк „Витоша“
Проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на Природен парк Витоша“, Договор № DIR-5113326-C-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“



Решения за
по-добър живот

- **ОГРАНИЧЕНИ ВЕЩНИ ПРАВА и сервитути** – възникнали са във времето с реализирането на сграден фонд и инженерно-техническа инфраструктура на територията на ПП.

ЗАКОН ЗА ДЪРЖАВНАТА СОБСТВЕНОСТ (чл.7, ал. 5) - *В случаите и при условията, определени със закон, с решение на Министерския съвет върху имоти - изключителна и публична държавна собственост, може да се учредяват ограничени вещни права, когато това е необходимо за:*

- Изграждане на национален обект;*
- Трайно задоволяване на обществени потребности;*
- Изграждане на линейни обекти на техническата инфраструктура, не попадащи в т. 1 и 2 - когато няма друга техническа възможност или когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно.*



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
„ОКОЛНА СРЕДА 2007 – 2013 г.“

Договор № ОПОС-03-145/10.12.14 г. с предмет: „Актуализация на Плана за управление на Природен парк „Витоша“ за периода 2015 – 2024 г. включително разработване на геобазни данни и карти, и развитие на ГИС на Природен парк „Витоша“
Проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на Природен парк Витоша“, Договор № DIR-5113326-C-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“



Решения за
по-добър живот

➤ ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ и законов статут на строежите в парка

Застроената площ на реализираното в ПП „Витоша“ строителство на сгради с основно и обслужващо предназначение представлява **0, 06 %** от неговата територия.

Особености:

- **Времеви диапазон – 100 годишна давност.** Реализираното в различните периоди строителство е подчинено на актуалните към съответния момент обществени потребности и възможности оказало влияние върху **вещните права върху земята и наличието на строителни книжа** – доминираща е липсата на приемственост на информация във времето за обектите. Това обосновава необходимостта от обследване на техническото съответствие на строежите и тяхната законност, в това число и провеждане на съпътстващи процедури за възстановяване на такива.

- **Процеси на трансформация на собствеността** - Резултат на този процес е появата на нови субекти, владеещи правото на собственост върху строежите и право на строеж върху земята

.- **Икономически и социални фактори** са намерили отражение в следните обстоятелства: *Разпоредителни действия със сграден фонд; Не упражнено право на собственост; Отдаване под наем ; Инвестиционен натиск в граничните територии, създаващ условия за нерегламентирано строителство.*



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
„ОКОЛНА СРЕДА 2007 – 2013 г.“

Договор № ОПОС-03-145/10.12.14 г. с предмет: „Актуализация на Плана за управление на Природен парк „Витоша“ за периода 2015 – 2024 г. включително разработване на геобазни данни и карти, и развитие на ГИС на Природен парк „Витоша“
Проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на Природен парк Витоша“, Договор № DIR-5113326-C-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“



Решения за
по-добър живот

➤ **ПРОМЕНИ В НОРМАТИВНАТА БАЗА и свързаните с това политики след 2005 г.:**

- Получават ясен и еднозначен регламент следните въпроси: публичната държавна собственост не се възстановява; прецизира се списъка на субектите – юридически и физически лица, които могат да придобият вещни права върху земя. Конкретизират се обектите, за реализирането на които върху публична държавна собственост могат да се учредяват ограничени вещни права;
- В приоритет са въведени процедурите за обследване на техническото съответствие на обектите (паспортизация) и нивото им на енергийна ефективност, както и дейностите свързани с управлението на отпадъците, като отражение на процесите по синхронизиране на националната нормативна база и политики с тези на европейската общност. Разширен е кръга от строежи с възможност за включването им в режим на търпимост, за узаконяване на други с пропуски в строителните книжа.
- Процедирана е и действа Кадастрална карта и кадастрални регистри за Софийската част от територията на природния парк. Тя, както и Картата на възстановената собственост за землищата на селата по южното направление, дават възможност за надграждане и прецизиране на и без това големия обем на базата от данни и характеристики на поземлените имоти, видовете територии и строежите в тях.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
„ОКОЛНА СРЕДА 2007 – 2013 г.“

Договор № ОПОС-03-145/10.12.14 г. с предмет: „Актуализация на Плана за управление на Природен парк „Витоша“ за периода 2015 – 2024 г. включително разработване на геобазни данни и карти, и развитие на ГИС на Природен парк „Витоша“
Проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на Природен парк Витоша“, Договор № DIR-5113326-C-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“



Решения за
по-добър живот

➤ Изводи и заключения.

- ❑ Процесът на трансформация на собствеността е с далечен хоризонт на действие. Макар и със затихващи функции след две десетилетия, този процес не е приключил и към настоящия момент. Все още има не приключили процедури свързани по възстановяване на собствеността в т.ч. и възникнали спорове за собственост върху земята; Възникналите спорове за материално право оказват негативно въздействие на процесите по управление, ползване и поддържане на собствеността.
- ❑ Ограниченото в линиите на застрояване вещно право на строеж не стимулира собствениците на обекти, да поддържат околното пространство и локалните съоръжения в него. Целесъобразно би било да бъдат дефинирани съответните правила и задължения за собственика и/или ползвателя.
- ❑ Констатираните неточности в кадастралните карти (КК и КР и КВС) в частта им, касаеща описателните характеристики на поземлените имоти и по точно - записи за частна държавна и частна общинска собственост върху незастроени поземлени имоти, не кореспондират с чл.10, ал.(2) от Закона за защитените територии.
- ❑ Отделните собственици имат различно отношение към целите на Плана за управление на ПП „Витоша“ и неговото ползване, различни очаквания, желаниа и възможности за инвестиране, в т.ч. и в граничните зони, в които попадат поземлени имоти собственост на физически лица. Това обстоятелство въздейства негативно и се отразява в пасивно отношение към управлението;
- ❑ Обектите за подслон често сменят собствениците, както и наемателите си, поради неудовлетворени очаквания във финансов аспект. По същата причина има не функциониращи такива.
- ❑ Инвестиционният натиск върху терените, намиращи се в граничната част на парка, предимно частна собственост продължава. В образуваните в предходни периоди контактни зони е реализирано строителство – главно с жилищно предназначение с обща площ над 7 000 квадратни метра.



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

ОПЕРАТИВНА ПРОГРАМА
„ОКОЛНА СРЕДА 2007 – 2013 г.“

Договор № ОПОС-03-145/10.12.14 г. с предмет: „Актуализация на Плана за управление на Природен парк „Витоша“ за периода 2015 – 2024 г. включително разработване на геобазисни данни и карти, и развитие на ГИС на Природен парк „Витоша“
Проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на Природен парк Витоша“, Договор № DIR-5113326-C-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“



Решения за
по-добър живот

- ❑ Постановените промени и изисквания в законите и подзаконовата нормативна уредба след 2005 година извеждат в приоритет въпросите свързани с техническото съответствие, енергийната ефективност и управлението на отпадъците, което има пряко отношение и въздействие относно ползването на ресурсите, опадването на околната среда и качеството на обитаване в това число и тяхната законност по смисъла на ЗУТ.



НАЦИОНАЛНА
СТРАТЕГИЧЕСКА
РЕФЕРЕНТНА РАМКА
2007 – 2013



1303 - гр. София; ул. „Пиротска“ 64; тел.: 986 70 02; факс: 986 67 81; e-mail: office.puvitosha@gmail.com
ISO 9001-2008 Certified Company





ПРИРОДЕН ПАРК „ВИТОША“

БЛАГОДАРЯ ЗА ВНИМАНИЕТО !



www.pu-vitosha.com
e-mail: office.puvitosha@gmail.com