



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.“

АКТУАЛИЗАЦИЯ НА ПЛАН 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“

Изпълнение на Договор № ОПОС-03-145/10.12.2014 г.

Проект № DIR-5113326-4-98 „Дейности по устойчиво управление на Природен парк Витоша“ от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“

ТЕРИТОРИАЛНО - УСТРОЙСТВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ ПО ГРАНИЦАТА НА ПРИРОДЕН ПАРК „ВИТОША“, КОНСТАТИРАНИ В ПРОЦЕСА НА РАЗРАБОТВАНЕ НА ПЛАН 2 *СВИТЪК ПРИЛОЖЕНИЕ 7*



31.03.2016 г.

„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/>



1303 - гр. София; ул. „Пиротска“ 64; тел.: 986 70 02; факс: 986 67 81; 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.“

СЪДЪРЖАНИЕ

№	НАИМЕНОВАНИЕ	СТРАНИЦА
1	Столична община - Район „Витоша“	1
2	Столична община - Район „Панчарево“	5



Базисни документи, послужили за извършване на настоящото обследване са Кадастралните карти и Кадастрални регистри на територията, намираща се в границите на ПП „Витоша“ и тази от ГИС София (публикувана). Анализирани са терените в обхвата на Столична община, идентифицирани като проблемни още в предварителните проучвания. Изложените данни маркират поземлени имоти и територии, които следва да бъдат обект на допълнително и детайлно проучване, за вземане на необходимите управленчески решения, свързани с упражняване на правото на собственост и устройственото планиране, при спазване на правилата и нормите, попадащи в приложното поле на Закона за защитените територии.

От посочените по –долу данни могат да се изведат следните основни проблеми:

- Пропуски при детайлиране на граничния контур на ПП „Витоша“, с което се засягат неголеми площи от урегулираните поземлени имоти;
- Не аргументирано включване в защитената територия на единични урегулирани поземлени имоти или части от тях;
- При коректно отразена граница между ПП „Витоша“ и урбанизираните територии на населените места, появата на „контактни зони“ при подробните нива (кадастрална карта и регистри и подробни устройствени планове)

**Наредба 14/2001г. на МРРБ –ДР §1 т.17. -"Контактни зони" са застъпванията на поземлени имоти или неидентифицирани участъци (бели полета), констатирани при обединяване на данни от различни източници..*

Тъй като направените констатации насочват вниманието към повече от един проблем, настоящата информация е организирана по землища на населени места:

➤ СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН „ВИТОША“

• СЕЛО МЪРЧАЕВО

1. Поземлени имоти **4249.168, 4249.169, 4249.141** в м. Градище и **4249.13, 4249.158** в м. Доло:

Визираните имоти, от които 4 са застроени с масивни еднофамилни сгради, попадат в границите на защитената територия с НТП – други територии на горското стопанство и Нов НТП – друг вид горски имот и за петте имота. Същевременно са в пряк контакт и продължение на урбанизирана територия, с жилищно предназначение.

По наше мнение същите не притежават качеството на защитена територия и неаргументирано са изключени от границата на населеното място.

• СЕЛО ВЛАДАЯ

1. Поземлен имот – **4264.188**, намиращ се в границата на защитената територия, с НТП – Територии за нуждите на горското стопанство и Нов НТП – Друг вид дървопроизводителна гора, в регулационния план на вилна зона Владая е отразен като кв. 2 съдържащ 5 урегулирани поземлени имота - УПИ VII₁₇₅₅,



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

Проект № DIR-5113326-4-98

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“



Решения за
по-добър живот

Договор № DIR-5113326-C-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“

VIII₁₇₅₅, IX₁₇₅₅, X₁₇₅₅, XI₁₇₅₅, и част от тупикова улица с непосредствен контакт с границата на урегулирана територия.

2. Поземлени имоти с идентификатори **4264.172**, **4264.170** и **4264.203**, намиращи се в границата на защитената територия с НТП – Територии заети от населени места и **Нов НТП** – Смесен начин на трайно ползване, представляват **част** от урегулиран поземлен имот I от кв.90.

Необосновано са включени в границите на парка и по-скоро се касае за явна фактическа грешка при отразяване на граничната линия.

3. Поземлен имот **4264.193** с НТП – Извън селищни паркове и **Нов НТП** – Обществен извън селищен парк, горски парк, отразен като УПИ VIII от кв.90, поземлени имоти **4264.190**, **4264.166**, **4264.189**, **4264.191** и - **4264.192** с НТП – Индивидуално застрояване и **Нов НТП**-Ниско застрояване до 10м, всичките намиращи се на границата на защитената територия, са отразени в регулационния план на населеното място като урегулирани поземлени имоти V₁₅₉₄, VI₁₀₄₁, VII₁₀₄₀, VIII₁₀₃₉, III₁₅₇₂ от кв.40. Те граничат непосредствено и са продължение на урбанизираната територия. Застроени с еднофамилни сгради с жилищно предназначение и с изключение на ПИ **4264.193** са включени в защитената територия необосновано.

4. Поземлени имоти с идентификатори **4266.334**, **4266.335**, **4266.337** намиращи се по границата на парка, в защитената територия с НТП-Недървопроизводителна гора и **Нов НТП** - Друг вид недървопроизводителна гора: Първите два – неурегулирани терени, прилежащи на УПИ XI₁₁₂₂ от кв.34 по плана на селото, а ПИ **4266.337** е част от УПИ XIV₁₁₂₂ от кв.34(См Ф) при което имотната граница пресича строеж. *Фактическата ситуация налага прецизиране на границата на ПП „Витоша“*

• **ЗЕМЛИЩЕ НА КНЯЖЕВО**

1. Поземлени имоти от защитената територия, с идентификатори **2093.113**, **2093.116**, **2093.66** с НТП – Територии заети от населени места и **Нов НТП** - За друг обществен обект комплекс и **2093.114**, **2093.115** и **2093.134** с НТП – Водни течения, **Нов НТП** – Водно течение, река, са обединени в урегулиран поземлен имот III – за отдих, КОО и корекция на Владайска река от кв.3 - м. Къмпинг „Черния кос“.

Това предназначение би било целесъобразно единствено в случай на възстановяване на ски шанцата с изкуствено покритие намираща се в непосредствена близост. Такава визия към момента не съществува.

2. Поземлени имоти в м. Александров мост с идентификатори **2093.112**, **2093.39**, **2093.55** намиращи се в границите на защитената територия представляват урегулирана територия - УПИ I₄₂, II₄₃ част от улица, III₄₄ и IV от кв. 12 по регулационен план.

Фактическата ситуация налага прецизиране на границата на ПП „Витоша“



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





ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

Проект № DIR-5113326-4-98

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.“

3. Поземлени имоти в границите на ПП „Витоша“ с идентификатори:

- **2093.98, 2093.97, 2093.96 и 2093.72, с НТП** – Индивидуално застрояване и **Нов НТП** - Ниско застрояване до 10м, представляват застроени с еднофамилни жилищни сгради урегулирани имоти - УПИ Х₅₄₀, УПИ ХI₅₃₉, УПИ ХII₅₃₈ УПИ ХIII₅₃₇ от кв.1 в. з. Килиите на улица „Смесна китка“.

Със своя характер тези поземлени имоти не притежават качеството на защитена територия и са включени в нея необосновано.

- **2093.102 с НТП** – Територии за озеленяване и спорт на открито и **Нов НТП** – за друг вид озеленени площи, **2093.128 с НТП** – Широколистни дървесни видове, **Нов НТП** – Широколистна гора, **2093.126 с НТП** – Жилищни територии и **Нов НТП** – За друг вид застрояване, **2093.127 и 2093.105 с НТП** – Терени на градско и крайградско движение и **Нов НТП** – За друг поземлен имот за движение и транспорт, съставляват УПИ ХVIII и улица от кв. 1 - за озеленяване, КОО и трафопост и улица.

Това са терени, по скоро обслужващи урбанизираната територия.

- **2093.104, 2093.99, 2093.100, 2093.101 с НТП** – Територии за нуждите на горското стопанство и **Нов НТП** – друг вид дървопроизводителна гора, са урегулирани в УПИ I₄₁, II₃₇₇ УПИ III - за озеленяване, КОО и трафопост от кв.2 и улица;
- **2093.103, 2093, 2093.129, 2093.130, 2093.131, 2093.132, с НТП** - Жилищни територии и **Нов НТП** – За друг вид застрояване и **2093.108 с НТП** – територии за озеленяване и спорт на открито **Нов НТП** – Друг вид озеленени площи попадащи в защитената територия, са урегулирани и приобщени към кв.3 - УПИ IX за озеленяване и улица, VI₅₂₁, VII₅₂₁ и VIII – за озеленяване и трафопост;
- **4245.103 с НТП** – Територии за нуждите на горското стопанство и **Нов НТП** – друг вид дървопроизводителна гора, **4245.93 с НТП** - Извън селищни паркове и лесопаркове и **Нов НТП** – Обществен извън селищен парк, горски парк са части от УПИ в кв.6; *за отмяна на регулацията;*
- **4245.102** - неурегулирана част прилежаща на урегулиран поземлен имот III₆₉₀ от кв. 15.
- **2094.95, 2094.99 и 2094.96 с НТП** – Широколистни дървесни видове и **Нов НТП** – Широколистна гора, **2094.4, 2094.5 с НТП** - Извън селищни паркове и лесопаркове и **Нов НТП** – Обществен извън селищен парк, горски парк, **2094.7 с НТП** – Терени на градско и крайградско движение и **Нов НТП** – За друг поземлен имот за движение и транспорт **2094.8 с НТП** – Улици и **Нов НТП** – за второстепенна улица, образуват урегулирани поземлени имоти УПИ IV, V, от кв.43, УПИ ХХIV - за озеленяване и трафопост от кв.23 и улици. Непосредствено граничи с Княжевска гора. В този квартал са включени като части от УПИ още поземлени имоти от землището на Бояна с идентификатори– **2095.608, 2095.528, и 2095.658; за отмяна на регулацията**



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



ПРИРОДЕН ПАРК
Витоша



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ
ЕВРОПЕЙСКИ ФОНД ЗА
РЕГИОНАЛНО РАЗВИТИЕ

Проект № DIR-5113326-4-98

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“



Решения за
по-добър живот

Договор № DIR-5113326-С-010 от ОП „Околна среда 2007-2013 г.“

• **ЗЕМЛИЩЕ НА БОЯНА**

1. Поземлени имоти с идентификатори **2095.711, 2095.710** с НТП – жилищни територии и нов НТП – за друг вид застрояване – *за прецизиране на граничния контур*
2. Поземлен имот, намиращ се в границите на ПП “Витоша“ с идентификатор **2095.637** с НТП - жилищна територия и **Нов НТП** - за друг вид застрояване е урегулиран и застроен – УПИ VII₄₆₆ от кв. 16, *с което е загубил качеството си на защитена територия и предлагаме да се изключи от нейните граници.*
3. Поземлени имоти, **част** от които застроени, намиращи се в границите на ПП “Витоша“ с идентификатори **2095.845, 2095.844**, с НТП – Жилищни територии и **Нов НТП** – За друг вид застрояване, **2095.627, 2095.626, 2095.625, 2095.624, 2095.829, 2095.514** с НТП - територия, заета от населени места и **Нов НТП** - за друг обществен обект, комплекс, **2095.599** с НТП – Индивидуално застрояване и **Нов НТП** - Ниско застрояване, същевременно са част от урегулирана територия – съставляваща УПИ I общ, II₆₅₉, XII₆₅₉, X₄₆₃, IV₆₅₉, VII₄₅₇, VIII₄₉₉, и XXI₅₉₉, от кв.15А в м. Беловодски път. *Посочените имоти, са само част от урегулираните поземлени имоти от кв. 15А Предвид обстоятелството че сред тях преобладават застроените, предлагаме всички УПИ от кв. 15А да бъдат изключени от защитената територия*
4. Поземлен имот с идентификатори **2095.642** с НТП – територии за озеленяване и спорт на открито и **Нов НТП** – за друг вид озеленени площи е **част** от УПИ XII –за озеленяване. *Считаме за необходимо до се ревизира граничния контур на парка в тази зона.*
5. Поземлени имоти, намиращи се в границите на ПП „Витоша“ с идентификатори **2095.796, 2095.797, 2095.798, 2095.799, 2095.720** - съставляват УПИ V₃₂₉, VII₃₃₂, X₃₃₂, IX₃₃₂ XI₃₃₂ от кв.34;
Поземлени имоти с идентификатори **2095.843** с НТП -Жилищна територия и **Нов НТП** - За друг вид застрояване и **2095.835** с НТП – Територии заети от населени места и **Нов НТП** - За друг вид обществен обект, комплекс – урегулирани в УПИ IX₃₄₂, X₆₂₂, XI₆₂₃, XII снс, XIV₆₂₄, XIII сувенирен магазин от кв.24.
5. Поземлени имоти, намиращи се в границите на ПП “Витоша“, м. **Национален киноцентър** с идентификатори **2095.672, 2095.673, 2095.676, 2095.679, 2095.691, 2095.682, 2095.685, 2095.686, 2095.687, 2095.688, 2095.689, 2095.692, 2095.695, 2095.683, 2095.684, 2095.698, 2095.657, 2095.697, 2095.694, 2095.734, 2095.735, 2095.671, 2095.661, 2095.665, 2095.733, 2095.670, 2095.668, 2095.669, 2095.667, 2095.647, 2095.607, 2095.660, - 2095.699(2095.807), 2095.663, 2095.650, 2095.649, 2095.648, ПИ - 2095.653, 2095.654, 2095.656, 2095.662 и 2095.659** с НТП – Територии заети от населени места и **Нов НТП** - За друг вид обществен обект, комплекс, **2095.674, 2095.675, 2095.542, 2095.651, ПИ - 2095.652** с НТП - жилищна територия и нов НТП - за друг вид застрояване представляват парцел I(стар) от кв1 и части от УПИ III₂₂, IV₂₂, V₂₂, VI₂₂, улица, XII_{10,79,86}, XIII₁₁, XVI_{55,56}, и XXX₆₈ от кв. 3А.



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



• ЗЕМЛИЩЕ НА ДРАГАЛЕВЦИ

1. Поземлени имоти, намиращи се в границите на ПП „Витоша“ с идентификатори **2096.169, 2096.393, 2096.398, 2096.399, 2096.400, 2096.395, 2096.394, 2096.394, 2096.401, 2096.402, 2096.403, 2096.404, 2096.392, 2096.391, и 2096.390** с НТП – Територии заети от населени места и **Нов НТП** - За друг вид обществен обект, комплекс, образувани (отделени) от преминаващата граница на защитената територия. *Счита се за целесъобразно същата да бъде ревизирана.*
2. Поземлени имоти, намиращи се в границите на ПП „Витоша“ с НТП – Индивидуално застрояване и **Нов НТП**-Ниско застрояване, съставляват урегулирани поземлени имоти или части от тях с идентификатори както следва:
 - **2096.381, 2096.405(2096.379), 2096.383, 2096.382** - УПИ XV, XVI, XIX₇₈₅, XXI₇₉₂ от кв.8 -застроени, както и части от УПИ, за изключване от защитената територия
 - **2096.386, 2096.385 и 2096.384**- УПИ III_{771, 770}, IV₄₇₂ (застроени за изключване.
 - **2097.518, 2097.517, 2097.516, 2097.515 и 2097.502** - УПИ IV₇₅₄, улица, VIII₇₅₆, V₇₅₅, VI снс от кв.20 и улица(застроени, неаргументирано включени в защитената територия)

• ЗЕМЛИЩЕ НА СИМЕОНОВО

1. Поземлени имоти в защитена територия с идентификатори: **2098.79** с НТП-Недървопроизводителна горски площи и **Нов НТП** –Друг вид недървопроизводителна гора, и застроените поземлени имоти **2098.80** и **2098.87** НТП – индивидуално застрояване и **Нов НТП**-ниско застрояване са урегулирани като част от п-л XIX₃₆₆ и част от улица, УПИ XV₃₁₈ и XVI₃₁₈ от кв.1.

➤ СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „ПАНЧАРЕВО“

• ЗЕМЛИЩЕ НА СЕЛО БИСТРИЦА

1. Поземлени имоти, намиращи се в границите на ПП „Витоша“ с НТП – Индивидуално застрояване и **Нов НТП**-Ниско застрояване съставляват урегулирани поземлени имоти, предимно застроени с идентификатори както следва:
 - **6078.68, 6078.70, 6078.71, 6078.72, 6078.67 и 6078.66** – УПИ XI_{622,953,1183}, XII_{55,56}, XI_{622,953,1183}, XII_{55,56}; X₅₀, IX₅₀, XXI₅₀ от кв.4 – вилна зона Бункера;
 - **6078.60, 6078.59, 6078.58, 6078.62, 6078.63, 6087.61, 6087.64 и - 6087.65** – УПИ IX₅₀, III₅₀, VII₄₈, V₅₀, VI₄₈ и XII₅₀, от кв.6а – вилна зона Бункера;
 - **6078.12., - 6078.50, 6078.51, - 6078.49, 6078.52, 6078.53, 6078.54, 6078.56, 6078.57** - УПИ XX₆₇, IV_{50,53}, XI_{50,65}, II₅₀, I₅₀, 59., IV_{50,53}, III₅₈, от кв. 6 – вилна зона Бункера;

2. Поземлени имоти, намиращи се в границите на ПП „Витоша“ с НТП – Жилищни територии и **Нов НТП** - За друг вид застрояване, съставляват урегулирани поземлени имоти, предимно застроени с идентификатори както следва:



- **6194.62, 6194.63, 6194.38, 6194.40, 6194.42, 6194.41, 6194.43, 6194.45, 6194.46, 6194.47, 6194.29, 6194.39** – УПИ VIII₆₈, I₆₈, VII₆₈, IV, IX₆₈, III₆₈, II₆₆, V₆₅, IV₆₄, от кв.5 и улици – вилна зона Калфин дол;
- **6194.52, 6194.53, 6194.48, 6194.55, 6194.54**, - УПИ XVIII₅₆, I₂₂, XX₂₃, XIX₂₄, XXI₂₄, XXI₂₃, XVI₅₉, XV₅₉, XVII₂₅, XIV₂₆, от кв.4 и ПИ **6194.18** - вилна зона Калфин дол

Посочените поземлени имоти, намиращи се на територията на с. Бистрица имат подчертано урбанистичен характер, застроени в бо̀лшинство с еднофамилни сгради с жилищно предназначение и е целесъобразно да бъдат изключени от защитената територия.

• ЗЕМЛИЩЕ НА СЕЛО ЖЕЛЕЗНИЦА

Застроени поземлени имоти, намиращи се в границите на ПП “Витоша“ с идентификатори **6064.277, 6064.259 и 6064.264**, с НТП – територии заети от населени места, **Нов НТП** – смесен начин на трайно ползване, заемат **част** от територията на населеното място - УПИ III₄₃₀ и IV₄₂₈, V₄₂₈, VII₄₄₃ и VIII₄₄₃ от кв.36 по регулационен план.

Фактическото положение води извод за целесъобразност от изключване от защитената територия.