



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, интернет страница <http://council.sofia.bg/>

ПОСТОЯННА КОМИСИЯ ПО УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА, АРХИТЕКТУРА И ЖИЛИЩНА ПОЛИТИКА

ПРОТОКОЛ № 39

от заседанието на Постоянната Комисия по Устройство на територията, архитектура и жилищна политика, проведено присъствено в Зала № 1, ет. 2, сградата на ул. „Московска“ № 33.

Днес, 16.09.2025 г. в Зала № 1, ет. 2, сградата на ул. „Московска“ 33 се проведе присъствено заседание на Постоянната Комисия по Устройство на територията, архитектура и жилищна политика.

На заседанието гласуването по докладите се извършва електронно със системата „Контракс“, като общинските съветници гласуват на таблетите си, а резултатите от гласуванията се изписват на екрана.

Провежда се проверка на кворума.

Присъствали към момента на проверката на кворума:

1. Анна Стойкова
2. Ася Тодорова
3. Войслав Тодоров
4. Грети Стефанова
5. Иван Сотиров
6. Лорита Радева
7. Росица Николова
8. Саад Алуани
9. Христо Гагев

При направената проверка на кворума беше установено, че присъстват **9** общински съветника, поради което заседанието може да бъде проведено.

За присъствалите на заседанието общински съветници- членове на Комисията се води присъствен лист, който е приложен към Протокола- Приложение № 1.

За присъствалите на заседанието на Комисията граждани, представители на юридически лица, на институции и журналисти се води отделен списък, който също е приложен към документите на заседанието.

Председателя на Комисията докладва дневния ред на заседанието на Комисията.

Членовете на Комисията гласуваха поименно предложените дневен ред, както следва:

Поименно гласуване:

1. Анна Стойкова: За
2. Ася Тодорова: За
3. Грети Стефанова: За
4. Иван Сотиров: За
5. Росица Николова: За
6. Саад Алуани: За
7. Севделина Петрова: За
8. Стефан Марков: За
9. Христо Гаев: За

Резултат от гласуването на Комисията:

Общо гласували: в т.ч.:	9
За	9
Против	Няма
Въздържали се	Няма

Въз основа на гласуването комисията реши:

Приема дневния ред за заседанието на комисията.

Приетият дневен ред е приложен към Протокола – Приложение № 2.

По т. 1 от дневния ред:

Севделина Петрова открива дискусията, като допълва, че Софияплан са изпратили писмена информация, която включва заданието, договора със СО и разработката на Екипа, като всички материали са препратени на всички членове на Комисията по електронен път.

Присъстват арх. Жоржета Рафаилова, проф. Слаев, адв. Валя Бакалова.

Арх. Жоржета Рафаилова от Софияплан прави въведение в темата и казва, че далекоперспективните зони са резервни територии и те са гъвкави и се използват когато се изчерпат урбанизираните територии. Казва също, че вече сме края на 2025 г., а все още няма решение как трябва да се третират тези територии. Уточнява, че далекоперспективните зони са в околградски райони и са два вида – ново използвани, с ново предназначение и такива, които са били терени за специални нужди.

Проф. Слаев казва, че да има осигурено финансиране е много важна част, че финансирането на инженерната инфраструктура в далекоперспективните зони е за сметка на инвеститорите и така е справедливо. Трябва ли да се променя чл. 15?! Описва статута на далекоперспективните зони и механизма на чл. 15, ал. 2. Чл. 16 от ЗУТ – при него собствениците следва да дават своя дан за развиване на инфраструктурата, но 25% са крайно недостатъчни, потребностите на населението са много по-големи. По този начин на разрастване на града страдат основно зелените площи.

При отпадането на чл. 15 през 2025г. инвеститорите да изграждат инфраструктурата, общината се натоварва финансово изключително много. Визира основните насоки за актуализиране и допълнение на ОУП на СО за далекоперспективните зони- не предлагат да се измени ОУП на СО, тъй като ще създаде повече проблеми, отколкото ползи. Без чл. 15 финансирането на техническата инфраструктура отпада и става за сметка на СО и посочва различните варианти, които са изследвали. Вариант 1- чл. 15 остава и се добавя и зелената система, Вариант 2- нов чл. 14 а примерно- инвеститорите по свой избор да финансират техническата и зелена инфраструктура и да се прилага чл. 16, както и досега. Вариант 3- въвеждане на такса върху увеличението на стойността на имотите при прилагане на първа регулация и при промяна на устройствените планове.

Адв. Бакалова казва, че няма да чете становището си, ще допълни доклада на проф. Слаев и ще презентира спорните въпроси в екипа. Казва, че усвояването на резервните терени /далекоперспективните зони/, хаотичното усвояване на територии е породено единствено и само от частен интерес. Казва също, че зелената система страда, а обхвата на далекоперспективните зони достатъчен ли е? Предлага следните мерки: законодателни промени, административно организационни мерки чрез одобряване на съдържанието на плановете, транспортната, инженерната социалната и зелената инфраструктура също. На мнение е, че въвеждането на повишената стойност не бива да се разглежда при далекоперспективните зони и счита, че хоризонта на действие на ОУП на СО през 2026 г. да бъде преценен. СО трябва да управлява инвестициите като ги насочва, а не инвеститорите и смята, че това трябва да се анализира в следваща разработка.

Арх. Жоржета Рафаилова казва, че това е съвместна разработка, която представя задълбочено проучване на различните варианти и да дава експертна информация на политиците, за да вземат решения. Дали с допълнения в Наредбите и текстове в ЗУЗСО или актуализиране на ОУП, в който да отпадат някои територии, кое би било по- правилното- това са все отворени въпроси, по които те ще продължат да работят. Казва също, че решението е сложно.

Проф. Слаев допълва, че таксата за повишената стойност на имотите е най- добрия вариант.

Иван Сотиров предлага да се поиска от Народното събрание бърза промяна на чл. 15- да се запази това, което беше до 2024 г. Като Комисия да поканим депутатите от София.

Арх. Росица Николова казва, че те от Спаси София са направили предложения до НС за промяна на ЗУТ и ЗУЗСО.

Вили Лилков казва, че се радва, че най- после се води този разговор за политика, за градоустройство и поздравява екипа от София план за разработката. Казва също, че трябва анализ на това докъде сме постигнали целите на ОУП на СО! В плана имаше оптимистичен, реалистичен и песимистичен сценарии и се страхува, че ще сме в тежко неизпълнение на песимистичния сценарии по отношение на крайградските райони, паркирането, черните петна, жилищната политика. Казва и, че трябва да се говори по тези теми. Счита, че в ОУП- а е сгрешена демографската прогноза- населението остава същото или намалява.

Войслав Тодоров казва, че Кмета н СО трябва ежегодно да внася доклад за изпълнението на ОУП на СО, а такъв няма. Има внесени промени в ЗУЗСО, но те са в обратната посока съвсем различно от това, което си говорим тук. Предлага за следващото заседание на Комисията да подготвим и приемем писмо- становище на Комисията за необходимите изменения като текстове на ЗУЗСО.

Адв. Бакалова допълва, че внесеното изменение доколкото е запозната касае една промяна- повишаване на височината на бул. „Цариградско шосе“ и в район „Младост“.

Проф. Валери Иванов- външен експерт по Комисията взема гумата и поздравява ръководството на Комисията и София план за включената в заседание тема. Пита има ли необходимост от преосмисляне на този модел, далекоперспективните зони способстват за развитието на този модел и защо един модел- политика на СО трябва да се развива

благодарение на частната инициатива. Предлага София план да анализира това с актуализирането на ОУП на СО, необходима е йерархия на далекоперспективните зони и приоритетно развитие на онези от тях, които са фактор за развитието на града. Публично- частно партньорство трябва с множество ПУП.

Арх. Янка Сачкова- външен експерт на Комисията счита че не бива да се разглежда графичната част на ОУП отделно от Закона. Пита адв. Бакалова какво значи юридически „значима част“, на мнение е, че земеделските имота трябва да се запазят.

Адв. Бакалова отговаря какво значи значителна част, за да се регулира обхвата- разумен, умен обхват с транспортен достъп, с озеленяване, с благоустрояване и дава кратка предистория при приемането на ОУП на СО.

Арх. Жоржета Рафаилова казва, че е започнат процеса на постигане на целите, че важни неща са се казали. Не се усвояват далекоперспективните зони, поради невъзможност в тях да бъде изградена канализация. Казва също, че работят и ще дадат изводи и насоки. За отчетите- няма приета методика как се правят- ОУП, ПИРО, различните компоненти отделно ли се третират.

Проф. Слаев казва, че изоставането на публичния сектор от частния сектор е поради липса на средства. Финансирането трябва да бъде в частния сектор, но само то, общината трябва да има пълен контрол.

Христина Петрова- гражданка пита дали ще се провеждат обществени консултации, на което арх. Рафаилова отговаря , че обществените консултации са естествена част.

Севделина Петрова обобщава, като казва, че следва да се уточни дата и да се поканят в Комисия софийските депутати- представители на всяка парламентарна група, благодари на екипа на Софияплан и закрива дискусията по темата.

По т. 2 /Разни/ от дневния ред:

Въпроси не бяха повдигани.

Поради изчерпване на дневния ред в 12. 00 часа Председателят на Комисията Севделина Петрова закри заседанието на Комисията.

Протоколът е изготвен на 17.09.2025 г.

Изготвил: /П/Росица Григорова
Главен експерт
[име, фамилия, длъжност]

Председател на Постоянната
Комисия по Устройство на
територията, архитектура и
жилищна политика:

/П/Севделина Петрова

[име, фамилия]

17.09.2025 г.

4

[дата на подписване]

Заместник- председател на
Постоянната Комисия по
Устройство на територията,
архитектура и жилищна политика:

_____/П/Арх. Росица Николова

[име, фамилия]

17.09.2025 г.

[дата на подписване]

Заместник- председател на
Постоянната Комисия по
Устройство на територията,
архитектура и жилищна политика:

_____/П/Стефан Марков

[име, фамилия]

17.09.2025 г.

[дата на подписване]