



X САГ24-ДР00-965-[1]/16.04...

РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сергиука“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com, office@sofia-agk.com

ДО  
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
Към № СОА24-ВКО8-5281/09.04.2024 г.

КОПИЕ ДО  
Г-Н ВЛАДИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ  
КМЕТ НА РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“ – СО  
Към № РНИ24-ТКО0-9/5/09.04.2024 г.

**ОТНОСНО:** *Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на нова сграда за детска градина с възможност за обособяване на четири групи – две яслени и две градински в с. Негован, район „Нови Искър“*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**

Във връзка с получено в Направление „Архитектура и градоустройство“ писмо № САГ24-ДР00-965/12.04.2024 г. от г-н Владислав Владимиров – кмет на район „Нови Искър“ с приложени доклад до СОС, проект на решение и технико-икономическа оценка съгласно изискванията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата относно даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на нова сграда за детска градина с възможност за обособяване на четири групи – две яслени и две градински в имот с идентификатор 51250.5713.530, УПИ IV „за ОДЗ“, кв. 7 по плана на с. Негован, изразявам следното становище:

Считам, че предложението следва да бъде подкрепено с оглед ефективното и икономически целесъобразното използване на урегулирания поземлен имот с цел осигуряването на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

Предлагам т. 2 от проекта за решение да придобие следната редакция:

„2. Дава съгласие за прилагане на намалени отстояния при условията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, при проектиране и изграждане на нова сграда за детска

градина с възможност за обособяване на четири групи – две яслени и две градински в имот с идентификатор 51250.5713.530, УПИ IV „за ОДЗ“, кв. 7 по плана на с. Негован, район „Нови Искър“.

16.4.2024 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Изготвил чрез АИСНАГ:  
арх. Николай Каменов  
директор на дирекция „Градско и пространствено планиране и недвижимо културно наследство“*

*Електронно подписан документ. Изпраща се чрез СЕОС.*



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА-РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“

гр. Нови Искър, ул. "Искърско гефиле" № 121, п.к. 1281, тел.: 991-72-30; факс: 991 76 23 e-mail: info@novi-iskar.bg

9.4.2024 г.

**X** РНИ24-ТК00-9/5/09.04.20...

Изх.№

ДО  
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### Д О К Л А Д

от

ВЛАДИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“-СО

*Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектиране и изграждане на нова сграда за детска градина с възможност за обособяване на четири групи – две яслени и две градински в с.Негован, район „Нови Искър“.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

През последните години Район „Нови Искър“ се развива и става все по – предпочитан за живот район от много млади семейства. Това се обуславя и от факта, че района е в близост до гр. София, има изградена и добре поддържана инфраструктура, редовен и модерен градски транспорт, спортни и детски площадки, добре развита и поддържана културна и образователна мрежа. За района един от основните приоритети в работата е удовлетворяване на потребностите от нови места в детските градини и подобряване на материално-техническата база на образователните и детски заведения. От изключителна важност е образователните услуги да бъдат предоставяни в модерна материална база и на високо ниво, за да не се налага на жителите на района да пътуват на големи разстояния и да търсят алтернатива.

Ежегодно извършваме анализ на потребностите от осигуряване на допълнителни места в детските градини и нуждата от подобряване на материалната база. Към момента разполагаме със свободен общински имот в с.Негован, където има възможност да се изгради нова сграда за детска градина за четири групи – две яслени и две градински, при прилагане на променената Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на

*Електронен документ, подписан с КЕП. Документът съдържа интегрирано файлово приложение във формат pdf и се изпраща на адресата чрез АИССОС и на хартиен носител.*

образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата. След внесен доклад от кмета на с. Негован с искане за изграждане на нова детска градина в селото, направихме проверка в Национална база данни, която показва, че в селото има 101 регистрирани деца на възраст от 0 до 7 години.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява поземлен имот с идентификатор 51250.5713.530 по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-16/23.01.2012 г. на изпълнителен директор на АГКК, попадащ в УПИ IV „за ОДЗ“, кв. 7 от действащия регулационен план ПУП-ПРЗ на с.Негован, одобрен с Решение №34 по Протокол №32/10.12.20012 г. на Столичен общински съвет и е с административен адрес: с. Негован, ул. „Мозилата“ № 3.

Имотът е публична общинска собственост с АОС №2982 от 15.10.2012г., разположен е в урбанизирана територия и е с площ по графични данни 1979 кв.м. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, електрозахранване и слаботокови мрежи.

За имота е издадена Виза за проектиране № САГ24-ГР00-128-(1)/13.02.2024 г. от Главен архитект на Столична община, на основание чл. 140, ал. 3, във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ и на основание чл. 87 от ЗУТ, при спазване на чл. 19, ал. 5 от ЗУЗСО и Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, колона „Урбанизирани територии“, рег 6 „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания, т.1“. Визата важи за инвестиционно проектиране на обект: **„Обединено детско заведение за две яслени групи и две градински групи с локално пречиствателно съоръжение“**, на един и два етажа, с височина к.к. до 10м. и промяна на предназначението на УПИ IV от „за здравна служба“ в „за ОДЗ“.

Съгласно действащия Общ устройствен план /ОУП/ на Столична община, поземления имот попада в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм) и „Зона за общественослужващи дейности“ (Оо). Съгласно колона 6, т. 3 от ЗУЗСО, максимално допустими параметри на застрояване на детски градини са:

- максимална плътност на застрояване – 30%
- коефициент на интензивност (Кинт) – 0.6
- минимална озеленена площ – 50%, минимум 10% от озеленената площ е с висока гървесна растителност.

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на *Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за общественослужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата*, се установи следното:

Цитираната по-горе виза, издадена от Главния архитект на Столична община, за четири групи – две яслени и две градински, е в съответствие с изискванията на чл. 26, ал. 3, т. 3 (изм. – ДВ, бр. 78 от 2020 г.), която гласи:

- сградите на детските градини и детските ясли се проектират на разстояние от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти, както следва:

Буква „а)“ по-голямо от 15 м. – за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

Буква „в)“ по-голямо от 8 м. – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

По северозападната дворищно-регулационна линия имотът е застроен с едноетажна сграда с идентификатор 51250.5713.530.1 по КККР и с функционално

предназначение за енергопроизводство – трафопост със застроена площ 28 кв. м., която се запазва от действащия план за застрояване.

Съгласно *таблица 4 към чл. 59 от Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата*, за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли трябва да са с площ по-голяма от 110 кв.м.

*Таблица 4*

№ по рег	Помещения	Целодневна и нощувача група	Полудневна група
		Необходима площ, m <sup>2</sup>	Необходима площ, m <sup>2</sup>
1.	Занималня с кът за хранене	> 110 не по-малко от	> 55 не по-малко от 2 m <sup>2</sup> /геме
2.	Спалня в детска градина	2+2 m <sup>2</sup> /геме	-
3.	Спалня в детска ясла	не по-малко от 3,0 m <sup>2</sup> /геме	-
4.	Съблекалня с преддверие и гардероб	> 25 (не по-малко от 1 m <sup>2</sup> /геме)	
5.	Тоалетна, умивалня и корито за измиване на крака с подвижен душ	> 25 (не по-малко от 1 m <sup>2</sup> /геме)	
6.	Хранилище за помощни пособия и материали	в съответствие със заданието за проектиране	

С издадената виза при спазване на отстоянията, предвидени в *чл. 26, ал. 3, т. 3* от същата наредба, биха се постигнали следните площи:

№ по рег	Помещения	площи по издадена ВИЗА
1.	Занималня с кът за хранене	120 кв.м. – двуетажно тяло – разположено централно в имота
2.	Спалня в детска градина	
3.	Спалня в детска ясла	
4.	Съблекалня с преддверие и гардероб	66 кв.м. – двуетажно тяло – разположено на североизток
5.	Тоалетна, умивалня и корито за измиване на крака с подвижен душ	72 кв.м. – едноетажно тяло – разположено на югозапад
6.	Хранилище за помощни пособия и материали	

При тази конфигурация на сградата, посочена в издадената виза, е възможно ефективно строително изпълнение само на две групи – една яслена и една градинска, поради изискванията за площи на помещенията по Наредбата от 2015 г. и при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, правилно функционално и планировъчно решение, осигуряване на необходимите входи, стълбища и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания.

След изменението през 2020 г. и приемането на ал. (6) (Нова – ДВ, бр. 78 от 2020 г.) в изискванията на *Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата*, се дават две възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулираните поземлени имоти:

При спазване на отстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:

- Буква „а)“ по-голямо от 15 м. – за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- Буква „в)“ по-голямо от 8 м. – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

При намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:

- Допуска се в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 5 м. по буква „а“, за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- Допуска се в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 3 м. по буква „в“, за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални.

Съгласно чл. 40, ал.(1), т. 1 на *Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони*, необходимата площ на терена, предназначен за детско заведение, за яслени групи във вече усвоени жилищни територии е по 20 кв.м./дете и съгласно *Приложение № 7 към чл. 53 от Наредбата за финансирането на институциите в системата на предучилищното и училищното образование*, № по рег I – детски градини, т. 2 – максималния брой по норматива за броя на децата в яслени групи е 18 броя. Следователно изискуемата площ на терена за 2 яслени групи е 720 кв.м.

Съгласно чл. 40, ал.(1), т. 2 на *Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони*, необходимата площ на терена, предназначен за детско заведение, за градински групи във вече усвоени жилищни територии е по 25 кв.м./дете и съгласно *Приложение № 7 към чл. 53 от Наредбата за финансирането на институциите в системата на предучилищното и училищното образование*, № по рег I – детски градини, т. 1 – максималния брой по норматива за броя на децата в целодневни и полудневни групи е 23 броя. Следователно изискуемата площ на терена за 2 градински (целодневни и полудневни) групи е 1150 кв.м.

Тоест, за да бъде имота подходящ за не повече от 82 деца, теренът на бъдещата детска градина трябва да е с минимална площ от 1870 кв.м. /720 кв.м. + 1150 кв.м./, при оставаща незастроена площ 1951 кв.м. по графични данни /разликата от площта на имота – 1979 кв.м. и площта на трафопоста – 28 кв. м./.

При използване на възможността, дадена в чл. 26. ал. 6 от Наредбата след

изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на спални и занимални на разстояние мин. 5 м. от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 м. от регулационните линии, в имота може да се разположи детска градина с 4 детски групи – 2 градински групи / 2 x 23 = 46 деца/ и 2 яслени групи / 2 x 18 = 36 деца/ или общо 82 деца.

При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективно строително изпълнение на новата сграда на детската градина при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:

- правилно функционално и планировъчно решение.
- осигуряване на необходимите входи, стълбища и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания, вкл. и по отношение на правилната ориентация на помещенията спрямо географските посоки.
- осигуряване на основните изисквания към строежите, съгласно чл. 169, ал. 1 от Закона за устройство на територията – механично съпротивление и устойчивост; безопасност в случай на пожар; хигиена, здраве и околна среда; достъпност и безопасност при експлоатация; защита от шум; икономия на енергия и топлосъхранение; устойчиво използване на природните ресурси.

С прилагането на възможността на чл. 26. ал. 6 от Наредбата се осигурява ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот с оглед осигуряването на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

#### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 26, ал. 6 от Наредба No PД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, предлагаме Столичният общински съвет да приеме технико-икономическата оценка (Приложение № 1) и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектиране и изграждане на нова сграда за детска градина с възможност за обособяване на четири групи – две яслени и две градински в с.Негован, район „Нови Искър“.

#### Приложение:



Решение проект ДГ Техничко-икономичес  
Негован намалени отк оценка ДГ Негован

С уважение,

9.4.2024 г.

**X**

ВЛАДИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ  
КМЕТ НА СО-РАЙОН "НОВИ ИСКЪР"

*Съгласувал чрез АИСО:*

*Ст. юрисконсулт на Район „Нови Искър“ – Петя Еленкова-Докузова*

*Електронен документ, подписан с КЕП. Документът съдържа интегрирано файлово приложение във формат pdf и се изпраща на адресата чрез АИССОС и на хартиен носител.*

*Изготвил: Началник отдел „ИИБЕ“ инж.Милена Банкова*

*Електронен документ, подписан с КЕП. Документът съдържа интегрирано файлово приложение във формат pdf и се изпраща на адресата чрез АИССОС и на хартиен носител.*



