

**ДО**  
**Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

## **ДОКЛАД**

**ОТ**

**инж. Денимир Котев – Вр.И.Д кмет на район „Слатина“ – СО**  
**по Решение на СОС № 148/27.02.2025 г.**

**Относно:** Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени разстояния при изграждането на нова детска градина в УПИ I за ДЕТСКА ГРАДИНА (ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КККР), кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**  
**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В изпълнение на Програмата за строителство на детски градини 2021 – 2023 г., приета с Решение №528 по Протокол № 23 от 12.11.2020 г. на Столичния общински съвет и актуализация (изменение и допълнение) приета с Решение №541 от 09.09.2021 г., в СО – район „Слатина“ се предвижда проектирането и изграждането на „Детска градина“ в УПИ I за ДЕТСКА ГРАДИНА (ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КККР), кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Слатина“ има повече от 530 чакащи за прием деца. Тези деца нямат възможност да бъдат приети в съществуващите детски градини, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради и/или групи разположени на първи етаж в сграда с друго предназначение. Освен това е важно новите сгради да бъдат в територии с по-голяма гъстота на обитаване и концентрация на млади семейства. В тази връзка се предлага изграждане на нова детска градина в УПИ I за ДЕТСКА ГРАДИНА (ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КККР), кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I за ДЕТСКА ГРАДИНА, кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, по действащия подробен устройствен план – застроителен, регулационен и кадастрален план

(ЗРКП) одобрен със заповед № РД-09-50-553/30.09.1999 г. на главния архитект на София, който е отреден за ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КККР.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от кв. „Христо Ботев“. В квартала има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване и слаботокови мрежи.

Урегулираният поземлен имот е с неправилна относително трапецовидна форма, ориентиран в посока североизток – югозапад. Поземленият имот е с площ по графични данни от 2668 кв.м. Съгласно ОУП на СО, т. 15 на приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, т. 3 на колона б от същото приложение и чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, теренът попада в устройствена зона „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо) и е с устройствени параметри за застрояване предназначено за детска градина както следва: плътност на застрояване – макс. 30 %, интензивност на застрояване – макс. 0,6, озеленена площ – мин. 50 %.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1, т. 2 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете във вече усвоени жилищни територии е 25 кв.м/дете, т.е. теренът на бъдещата детска градина е подходящ за 106 деца.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 год. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата дават две възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулираните поземлени имоти:

1. при спазване на разстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:
  - а) по-голямо от 15 м – ...за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
  - б) ...
  - в) по-голямо от 8 м – ...за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;
2. 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...) и до 3 м по букви „б“ и „в“ (...за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални);

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата, ЗУТ и ЗУЗСО се установи следното:

При спазване на разстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 м за помещенията за занимални и спални спрямо регулационните линии, за разполагане на спални и занимални за застрояване остава площ под 800 кв.м с неправилна форма, което е предпоставка за икономически нецелесъобразни решения и затруднения в разполагането на задължителния брой самостоятелни и общи детски площадки.

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 за четири градински

групи. При такова разположение на сградата е възможно и ефективното строително изпълнение на новата сграда на детската градина при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:

1. правилно функционално и планировъчно решение;
2. осигуряване на необходимите входове и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания, вкл. и по отношение на правилната ориентация на помещенията спрямо географските посоки;
3. 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 госпожи и господа общински съветници,**

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 год. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата предлагам Столичният общински съвет да приеме технико-икономическата оценка (Приложение № 1) и да даде съгласие за прилагане на намалени разстояния при проектирането и изграждането на нова детска градина в УПИ I за ДЕТСКА ГРАДИНА (ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КККР), кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“.

#### **Приложения:**



Технико-икономическа оценка за но



Проект на решение СОС за нс

14.3.2025 г.

С уважение, **X**

инж. Денимир Котев

#### ***Изготвил:***

*арх. Маргарита ИЛИЕВА – главен архитект на СО – район „Слатина“*  
14.03.2025 г.



# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

**ПРОЕКТ!**

## РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 20\_\_ година

За приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени разстояния при изграждането на нова детска градина в УПИ I за ДЕТСКА ГРАДИНА (ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КККР), кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата, издадена от Министъра на регионалното развитие и благоустройството

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

1. Приема технико-икономическа оценка (Приложение № 1).
2. Дава съгласие за прилагане на намалени разстояния при условията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата при проектирането и изграждането на нова детска градина в УПИ I за ДЕТСКА ГРАДИНА (ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КККР), кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_\_ от дневния ред, по доклад №..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:** \_\_\_\_\_

**Цветомир Петров**

 Изтекъл сертификат

**X Венцислав Дъбов**

Венцислав Дъбов

**Юрист от район „Слатина“:**

**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**

В изпълнение на Програмата за строителство на детски градини 2021 – 2023 г., приета с Решение №528 по Протокол № 23 от 12.11.2020 г. на Столичния общински съвет и актуализация (изменение и допълнение) приета с Решение №541 от 09.09.2021 г., в СО – район „Слатина” се предвижда проектирането и изграждането на „Детска градина“ в УПИ I ЗА ДЕТСКА ГРАДИНА (ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КККР), кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Слатина“ има повече от 530 чакащи за прием деца. Тези деца нямат възможност да бъдат приети в съществуващите детски градини, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради и/или групи разположени на първи етаж в сграда с друго предназначение. Освен това е важно новите сгради да бъдат в територии с по-голяма гъстота на обитаване и концентрация на млади семейства. В тази връзка се предлага изграждане на нова детска градина в УПИ I ЗА ДЕТСКА ГРАДИНА (ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КККР), кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I ЗА ДЕТСКА ГРАДИНА, кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, по действащия подробен устройствен план – застроителен, регулационен и кадастрален план (ЗРКП) одобрен със заповед № РД-09-50-553/30.09.1999 г. на главния архитект на София, който е отреден за ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КККР.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от кв. „Христо Ботев“. В квартала има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване и слаботокови мрежи.

Урегулираният поземлен имот е с неправилна относително трапецовидна форма, ориентиран в посока североизток – югозапад. Поземленият имот е с площ по графични данни от 2668 кв.м. Съгласно ОУП на СО, т. 15 на приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, т. 3 на колона 6 от същото приложение и чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, теренът попада в устройствена зона „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо) и е с устройствени параметри за застрояване предназначено за детска градина както следва: плътност на застрояване – макс. 30 %, интензивност на застрояване – макс. 0,6, озеленена площ – мин. 50 %.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1, т. 2 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете във вече усвоени жилищни територии е 25 кв.м/дете, т.е. теренът на бъдещата детска градина е подходящ за 106 деца.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 год. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата дават две възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулираните поземлени имоти:

1. при спазване на разстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:
  - а) по-голямо от 15 м – ...за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
  - б) ...
  - в) по-голямо от 8 м – ...за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;
2. 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...) и до 3 м по букви „б“ и „в“ (...за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални);

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата, ЗУТ и ЗУЗСО се установи следното:

При спазване на разстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 м за помещенията за занимални и спални спрямо регулационните линии, за разполагане на спални и занимални за застрояване остава площ под 800 кв.м с неправилна форма, което е предпоставка за икономически нецелесъобразни решения и затруднения в разполагането на задължителния брой самостоятелни и общи детски площадки.

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 за четири градински групи. При такова разположение на сградата е възможно и ефективното строително изпълнение на новата сграда на детската градина при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:

1. правилно функционално и планировъчно решение;
2. осигуряване на необходимите входове и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания, вкл. и по отношение на правилната ориентация на помещенията спрямо географските посоки;
3. 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.