

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,
<https://nag.sofia.bg/> , office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ
На Ваш № СОА25-ВК08-5502/14.04.2025г.

КОПИЕ ДО
Г-Н ДИМИТЪР ДИМОВ
КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА“
На Ваш № РНД25-ВК08-635/14.04.2025г.

ОТНОСНО: Доклад с проект за решение за приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ XI-„за детска градина“, кв. 22, м. „кв. Илиянци“, район „Надежда“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Във връзка с постъпила административна преписка вх. № САГ25-ДР00-991/14.04.2025 г. с приложен доклад и проект за решение на СОС, открита по заявление с вх. № РНД25-ВК08-635/14.04.2025 г. от кмета на район „Надежда“ с искане за приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ XI-„за детска градина“, кв. 22, м. „кв. Илиянци“, район „Надежда“, изразявам следното становище:

Съгласно действащия Общ устройствен план (одобрен от Министерски съвет с решение № 960/16.12.2009г.) и Закона за устройство и застрояване на Столична община, ПИ с идентификатор 68134.1373.2037 по КККР, находящ се в УПИ XI-„за детска градина“, кв. 22, м. „кв. Илиянци“, район „Надежда“, попада в:

УРБАНИЗИРАНА ТЕРИТОРИЯ
ГРУПА УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО- ОБСЛУЖВАЩИ ДЕЙНОСТИ

Описание на Група устр.зони: Предназначени предимно за осигуряване на обекти за общественообслужващи дейности - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия и други видове дейности от третичния и четвъртичния сектор (финансово-кредитно обслужване, спорт, отдих, забавления, информационно обслужване и други).

Устройствена зона: „Зона за общественослужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Oz1) , съгласно т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), за „детски градини“, съгласно т. 3 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, се прилагат следните параметри – максимална плътност на застрояване до 30 %, минимална озеленена площ от 50%.

Съгласно чл. 26 от изискванията на Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата е необходимо предвидената сграда за детско заведение да спазва следните норми:

(3) Сградите за образование и наука се разполагат при спазване на следните изисквания:

1. извън производствени територии и в поземлени имоти, отдалечени от източници на замърсяване (магистрала, булеварди, улици с интензивно движение, паркинги, инфекциозни болници, гробищни паркове, бензиностанции и др.);

2. с ориентация за оползотворяване на топлинни печалби от слънчево греене и за осигуряване на нормативното условие на защита от слънчево греене, включително когато е необходимо – чрез слънцезащитни приспособления, за осигуряване на топлинен и светлинен комфорт на обитателите;

3. (изм. - ДВ, бр. 78 от 2020 г.) сградите на училищата, детските градини и детските ясли се проектират на разстояние от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти, както следва:

а) по-голямо от 15 м - за частите от сградите с учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

б) по-голямо от 5 м - за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);

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

(б) (Нова - ДВ, бр. 78 от 2020 г.) Допуска се в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, както и при пристрояване и/или промяна на предназначението на съществуващи сгради, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 5 м по буква "а" и до 3 м по букви "б" и "в" с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка в обхвата по ал. 5.

Действащият ПУП за територията е одобрен с решение № 574 по протокол № 60/21.07.2022 г. на СОС и заповед № САГ23-РА53-267/11.05.2023г. на главния архитект на СО.

Предвид горното, както и необходимостта от осигуряване на ефективно и икономически целесъобразно използване на УПИ XI-„за детска градина“, кв. 22, м. „кв. Илиянци“, район „Надежда“ за осигуряване на оптимален брой места в детското заведение при спазване на образователните, здравните и техническите изисквания, считам за целесъобразно прилагането на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата

30.4.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Сгласували чрез АИСНАГ:

*арх. Стефан Аспарухов-Директор на дирекция „ТП“
... .04.2025г.)*

(дата

*арх. Димитър Токов- Вр. и. д. Началник отдел „УП“
... .04.2025г.)*

(дата

Изготвил чрез АИСНАГ:

*арх. Ива Петкова- -Гл. експерт в отдел „УП“
29.04.2025г.)*

(дата



РАЙОН "НАДЕЖДА" – СТОЛИЧНА ОБЩИНА

гр.София 1220. ул. „Осми март“ № 6, тел. 495-11-51, факс 02/837-64-65

[.so-nadejda.com](http://so-nadejda.com); e-mail: info@so-nadejda.com



СО район "Надежда"
Reg. №:РНД25-ВК08-635
от 14.04.2025 10:46:30
Код за достъп:
на адрес <http://so-nadejda.com/>



ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Доклад с проект на решение за приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ XI, „за детска градина“, кв.22, м. „Илиенци“ по плана на гр. София

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

На основание чл. 69 от Правилника за организация и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви изпращам доклад с проект на решение в 2 (два) екз. за приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ XI, „за детска градина“, кв.22, м. „Илиенци“ по плана на гр. София

Приложения: съгласно текста.

С уважение,

ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ

Кмет на

район „Надежда“ – Столична община

Писмото се издава в 2 (два) екземпляра – един за подателя и един за получателя, поради наличие на оригинали и заверени копия от документи в приложението и се изпраща на хартиен носител и чрез СЕОС. Приложението се сканира.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН “НАДЕЖДА”

гр.София 1220, ул. „Осми март” № 6, тел. 495-11-49, факс 02/837-64-65

www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

**ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН
„НАДЕЖДА“**

Относно: Приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ XI, „за детска градина“, кв. 22, м. „Илиенци” по плана на гр. София

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

На територията на Район „Надежда“ живеят над 73 хил. жители. По данни на статистиката най-голямо увеличение на населението има в София. Въпреки усилията за увеличаване на местата в детските заведения, недостигът им остава да бъде сериозен проблем, както на територията на столицата, така и в район „Надежда“, особено за деца в яслени групи. Липсата на достатъчно места в детските градини води до сериозни затруднения за родителите и ограничава възможностите за ранно детско развитие. Също така, това принуждава някои семейства да търсят алтернативни и често по-скъпи форми на грижа за децата си.

По данни от ГРАО, родените деца в район „Надежда“ за периода 2019г.-2024г. са 3982, като се наблюдава увеличение за 2024г. спрямо 2023г. За същият период родените деца в кварталите „Илиянци“ и „Требич“ са общо 194. Общият брой на децата живеещи в кв. „Илиянци“ и кв. „Требич“ по настоящ адрес е 275.

В район „Надежда“ функционират 12 детски градини. По данни от ИСОДЗ към април 2025г. има общо 623 чакащи деца по първо желание за яслени групи и 176 чакащи деца за градински групи. Недостигът на свободни места в детските градини от район „Надежда“ за учебната 2025/26г. е 219 места за деца родени 2023г. и 2024г.

Все повече млади семейства започват да предпочитат квартали като „Илиянци“ и „Требич“, като място, в което да отглеждат децата си. Близостта им, както до центъра, така и до Околовръстен път - София и Северната тангента, ги прави особено подходящи за живеене и инвестиции, което води и до необходимостта от осигуряването на допълнителни места за яслени и градински групи.

На територията на район „Надежда“ в кв. „Илиянци“ е разположена детска градина №83, „Славейче“. Основната сграда в кв. „Илиянци“ е с три групи, осигуряваща приема на 74 деца, от които една яслена група с 22 деца, първа група с 22 деца и подготвителна група за пет и шест годишни с 30 деца. Филиалът в кв. „Требич“ е помещение с капацитет за една разновъзрастова група за 21 деца или общо 95 деца и е крайно недостатъчен за района.

Недостатъчният капацитет на детската градина е причината, децата живеещи в двата квартала да не бъдат приети, а някой от тях посещават детски градини в останалите квартали от район „Надежда“. При изграждане на нова детска градина с увеличен капацитет, ще има възможност да се удовлетворят желанията на родителите за прием на децата от кв. „Илиянци“, кв. „Требич“, както и от други квартали на район „Надежда“.

Съгласно доклад за Конструктивно обследване на 83 ДГ „Славейче“, от 05.2010 г., градината се състои от три самостоятелни едноетажни блока: Блок „А“ - „За 25 деца и Администрация“ едноетажна сграда, Блок „Б“ – Едноетажна сграда „За 50 деца“, Блок „В“ – Едноетажна сграда „Кухненски блок“. Всички блокове са едноетажни, без сутерен. Година на построяване за трите блока е в периода 1976г.-1979г. Използва се повече от 45 години и може да се счита за морално остаряла.

Конструкцията на сградата е с носеща способност за поемане на вертикални и хоризонтални сеизмични /земетръсни/ въздействия, която е недостатъчна от гледна точка на съвременните нормативни документи поради факта, че съвременните норми за осигуряване на сградите и съоръженията срещу земетръс и динамични въздействия датират от 1987г. и нова промяна през 2007г. В новите съвременни норми са заложили по-високи стойности на сеизмичния коефициент в сравнение с нормите действащи преди 1987г., респ.2007г. Подовете са три типа под върху земя, но с различни настилки. Няма поставена топлоизолация.

Във връзка с гореизложените факти, може да се счита, че е необходимо да бъде изградена нова, с увеличен капацитет, отговаряща на националното законодателство и европейските директиви и покриваща нуждите на Района от повече места за градински и яслени групи.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ XI, отреден за „детска градина“, в кв. 22, м. „Илиянци“ по плана на гр.София, одобрен със Заповед №РД-50-324/03.05.1995г. на гл.арх. на гр.София и ИПР, одобрен със Заповед №САГ23-РА53/11.05.23г. отново на гл.арх. на гр.София.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от квартал „Илиянци“. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с правилна форма, с площ по графични данни от 4532,00 кв. м.

Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство

на отделните видове територии и устройствени зони устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини, са:

- Кпл.– макс. 30 %;
- Кинт.– макс. 0,6;
- Коз.– мин. 40 %.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1, т.1 и т. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете във вече усвоени жилищни територии в яслена група е 20кв.м/дете, а на дете в градинска група - 25 кв.м/дете, т.е. теренът на бъдещата детска градина (правопропорционално разделен) е подходящ за не повече от 201 деца.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) 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 дават две възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулираните поземлени имоти:

1. при спазване на отстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:
 - а) по-голямо от 15 m - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо от 8 m - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;
2. при намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:
 - а) по-голямо или равно на 5 m - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо или равно на 3 m - 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 се установи следното:

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 м за **помещенията занимални и спални** спрямо регулационните линии, възможната площ за разполагане на спални и занимални е 1394,00 кв. м (виж Схема №1 към Приложение № 1).

Съгласно същата Наредба, чл.60, ал.5 „ В двора на детското заведение се предвиждат по една **самостоятелна открита площадка за игра за всяка група и обща открита спортна площадка** за ползване от всички групи по график.“, които се проектират, така че да се обхванат максимално слънцегреене и чл.60, ал.8 „При възможност спортната площадка се проектира на разстояние от спалните и занималните, по-голямо от 15 m.“

При тази съвкупност от параметри и съгласно нормативната база площта необходима за горепосочените помещения и площадки е около 1900-2000кв.м. без функционално свързаните към тях спомагателни и обслужващи помещения.

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 6 групи (виж Схема № 2 към Приложение № 2 вкл. Вариант №1 и Вариант №2). При тази конфигурация 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, стълбища 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 топлинсъхранение; 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.

Приложения:

1. Техничко-икономическа обосновка.

С уважение,

ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ

Кмет на СО - район „Надежда“



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 обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ XI - за детска градина, кв.22, м. „Илиенци” по плана на гр. София

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и 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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Приема технико-икономическа обосновка (Приложение № 1).
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 проектирането и изграждането на детска градина в УПИ XI „за детска градина“, кв.22, м. „Илиенци” по плана на гр. София

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

Юрист от район „Надежда“: _____

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

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ XI, отреден за „детска градина“, в кв. 22, м. „Илиенци“ по плана на гр.София, одобрен със Заповед №РД-50-324/03.05.1995г. на гл.арх. на гр.София и ИПР, одобрен със Заповед №САГ23-РА53/11.05.23г. отново на гл.арх. на гр.София.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от квартал „Илиенци“. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване и слаботокови мрежи

Имотът е с правилна форма, с площ по графични данни от 4532,00 кв. м.

Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини, са:

- Кпл.– макс. 30 %;
- Кинт.– макс. 0,6;
- Коз.– мин. 40 %.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1, т.1 и т. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете във вече усвоени жилищни територии в яслена група е 20кв.м/дете, а на дете в градинска група - 25 кв.м/дете, т.е. теренът на бъдещата детска градина (правопропорционално разделен) е подходящ за не повече от 201 деца.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) 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 дават две възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулираните поземлени имоти:

1. при спазване на отстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:
 - а) по-голямо от 15 m - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо от 8 m - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;
2. при намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:
 - а) по-голямо или равно на 5 m - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо или равно на 3 m - 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 се установи следното:

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 м за помещенията **занимални и спални** спрямо регулационните линии, възможната площ за разполагане на спални и занимални е 1394,00 кв. м (виж Схема №1 към Приложение № 1).

Съгласно същата Наредба, чл.60, ал.5 „ В двора на детското заведение се предвиждат по една **самостоятелна открита площадка за игра за всяка група и обща открита спортна площадка** за ползване от всички групи по график.“, които се проектират, така че да се обхванат максимално слънцегреене и чл.60, ал.8 „При възможност спортната площадка се проектира на разстояние от спалните и занималните, по-голямо от 15 м.“

При тази съвкупност от параметри и съгласно нормативната база площта необходима за горепосочените помещения и площадки е около 1900-2000кв.м. без функционално свързаните към тях спомагателни и обслужващи помещения.

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 6 групи (виж Схема № 2 към Приложение № 2 вкл. Вариант №1 и Вариант №2). При тази конфигурация 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, стълбища 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.

Март 2025
гр.София

арх.Владимир Митрев
р-н „Надежда“-СО