



X САГ25-ДР00-1380-[1]/20.0...
РЕГ. НОМЕР

**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-ВК08-734/21.05.2025г.

КОПИЕ ДО
Г-Н ДИМИТЪР БОЖИЛОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ТРИАДИЦА“
На Ваш № РТР25-ТД26-980/19.05.2025г.

ОТНОСНО: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на „Самостоятелна сграда и площадки за игра на филиал на детско заведение за четири градински групи“, разположена в УПИ Х-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР, кв. 11а, м. „Манастирски ливади – изток“, СО - р-н „Триадица“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Във връзка с постъпила административна преписка вх. № САГ25-ДР00-1380/30.05.2025 г. с приложен доклад и проект за решение на СОС, открита по заявление с вх. № РТР25-ТД26-980/19.05.2025г. от кмета на район „Триадица“ с искане за приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ Х-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР, кв. 11а, м. „Манастирски ливади – изток“, СО - р-н „Триадица“, 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, УПИ Х-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР, кв. 11а, м. „Манастирски ливади – изток“, СО - р-н „Триадица“, попада в:

УРБАНИЗИРАНА ТЕРИТОРИЯ

ГРУПА ЖИЛИЩНИ УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (ЖС) , съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), а съгласно т. 3 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“, Приложение към чл. 3, ал. 2 от

ЗУЗСО за „детски градини“ 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 m - 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 m - за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);

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

(6) (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 m по буква "а" и до 3 m по букви "б" и "в" с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка в обхвата по ал. 5.

Действащият план е одобрен с ПРЗ на м. "Манастирски ливади-изток", решение № 50 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и ЧЗРП за кв.11а на м. "Манастирски ливади-изток", заповед на главния архитект на София № РД-09-50-373/21.07.1994 г., с която заповед е одобрен и ПЗ за кв. 11а и заповеди № РА50-212/01.03.2022 г. и № РА50-259/15.03.2022 г. за ОФГ на главния архитект на СО.

Предвид горното, както и необходимостта от осигуряване на ефективно и икономически целесъобразно използване на УПИ X-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР, кв. 11а, м. „Манастирски ливади - изток“, СО - р-н „Триадица“ 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

20.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Изготвил чрез АИСНАГ:
арх. Теодора Моева –Гл. експерт в отдел УП
19.05.2025г.)

(дата



Възстановим подпис

X

Към РТР25-ТД26-980-[1]/2...

ДО
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от Димитър Божилов - Кмет на Столична община – район „Триадица“ и г-жа Бонка
Василева – общински съветник

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на „Самостоятелна сграда и площадки за игра на филиал на детско заведение за четири градински групи“, разположена в УПИ Х-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР, кв. 11а, м. „Манастирски ливади – изток“, СО - р-н „Триадица“, във връзка с със заявено инвестиционно намерение и издаване Виза за проектиране.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В връзка с постъпило заявление в деловодството на СО – район „Триадица“ с вх. рег. № РТР25-ТД26-980/ 19.05.2025 г. от „ПМ Архитекти“ ЕООД, представлявано от управителя Мариела Иванова Георгиева – Трифонова и придружено с мотивирано предложение за издаване на Виза за проектиране и функционална схема на сградата, се предвижда изграждането на обект: „Самостоятелна сграда и площадки за игра на филиал на детско заведение за четири градински групи“, разположена в УПИ Х-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР, кв. 11а, м. „Манастирски ливади – изток“, СО - р-н „Триадица“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в СО - р-н „Триадица“ има средно около 800 деца чакащи за прием за детски градини. Тези деца няма възможност да бъдат приети в съществуващите детски градини и ясли, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради, да бъдат разширени съществуващите детски заведения и да се изградят детски градини във възможните общински имоти предвидени за детски заведения. Освен това е важно новите детски градини да бъдат в територии с по-голяма

гъстота на обитаване и концентрация на млади семейства. В тази връзка се предлага да дадете своето съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на:

- Самостоятелна сграда и площадки за игра на филиал на детско заведение за четири градински групи с две зали за занятия общо за 84 деца с основна цел да се създадат условия за качествена среда за подпомагане на младите семейства в района.

Теренът, в който ще бъде ситуирана детската градина, представлява УПИ Х-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР, кв. 11а, м. „Манастирски ливади - изток“, СО - р-н „Триадица“, съгласно застроителен и регулационен план за кв. 11а, одобрен със Заповед №РА50-212/ 01.03.2022 г. на главния архитект на София, допълнена със Заповед №РА50-259 / 15.03.2022 г. на Главен архитект на СО.

Имотът е ъглов и се намира в гр. София, р-н „Триадица“, м. „Манастирски ливади - изток“, с лице на ул. „Луи Айер“ и ул. „Флора“, разположен в бързо развиваща се урбанизирана част с голям брой нови жилищни сгради и комплекси, населени предимно с млади семейства, разположен между „Манастирски ливади - изток“.

УПИ Х-„за детско заведение“ е с приблизително квадратна форма. Улица „Луи Айер“ преминава източно от имота, а ул. „Флора“ се намира от север, като прави връзка с основното детско заведение в квартала 131 ОДЗ. На запад и юг имотът граничи с имоти предназначени за жилищно застрояване УПИ и УПИ. Площта на УПИ Х-„за детско заведение“, кв. 11а е 2 143 кв.м.

Съгласно Общия устройствен план (ОУП) на Столична община (СО), приет с Решение № 697 от Протокол № 51/ 19.11.2009 г. и Решение № 960/ 16.12.2009 г. на Министерски съвет и Закон за устройството и застрояването на СО (ДВ бр. 31 от 10.04.2018 г.), УПИ Х-„за детско заведение“, кв. 11а, м. „Манастирски ливади - изток“, СО - р-н „Триадица“, попада в зона „Жс“ – „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“.

Съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, устройствените параметри за застрояване в зона „Жс“ – „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ са: Плътност на застрояване – 50, Кинт 2,5, озеленена площ – мин. 35 %, като 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност, кота корниз – 15 м. Според одобрения подробен план за имота приетите параметри са: Плътност на застрояване – 30, Кинт 06, озеленена площ – мин. 50 % и височина на сградата до 8.00 м.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1, т. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете за градински групи, във вече усвоени жилищни територии е 25 м²/ дете за градински групи, т.е. теренът на детската градина е подходящ за не повече от 84 деца. Проектното решение предвижда изграждането на детска градина с четири градински групи за 84 деца и това ще допринесе за постигане на търсената максимална икономическа целесъобразност и ефективност на инвестиционното намерение в посочения УПИ и намаляване на недостига на места за деца в градинските групи на територията на СО- район „Триадица“.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на Наредба № РД-02-20-3/ 21.12.2015 г. 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 м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

б) по-голямо от 8 м - 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 м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

б) по-голямо или равно на 3 м - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

След извършен градоустройствен анализ на Урегулирания поземлен имот спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

При спазване на отстоянията, нормативно установени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 м за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, е невъзможно разполагането на сграда с детска градина четири групи за 84 деца, тъй като имотът е с приблизителна ширина 35 м. При разполагане на детската градина на пълни отстояния от регулационните линии е невъзможно реализирането на инвестиционното намерение на Възложителя за изграждане на детска градина с четири градински групи за 84 деца, при нарастващата остра необходимост от допълнителни места в градинските групи на територията на СО- район „Триадица“.

Предвижда се изграждането на самостоятелна сграда на два етажа за детско заведение с 4 градински групи с 21 деца във всяка, разположени по 2 на етаж. Към сградата се предвижда изграждането на кухня /частична/-разливна, административен и медицински блок, зали за занимания на закрито 2 бр., при спазване на изискванията на НАРЕДБА № РД-02-20-3 от 21.12.2015г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата.

Предвижда се разработване на откритите пространства в рамките на имота за нуждите на детското заведение, а именно: оформяне на автомобилен достъп до сградата – места за паркиране за посетители и служебен /стопански/ двор; оформяне на самостоятелни открити площадки за игра за всяка група, оформяне на обща открит спортна площадка до 300 кв.м, както и природен кът.

Предвижда се направа на вход в оградата от север за посетители /родители и деца/ и вход при стопанския двор за товаро-разтоварни дейности. С прилагане на намалени отстояния при разполагане на сградата се постига, ефективно строително изпълнение на новата сграда, с детска градина с капацитет четири градински групи, при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания – Приложение № 2, 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.

Във връзка с гореизложеното и 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-0220-3/ 21.12.2015 г. 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 отстояния при издаването на Виза за проектирането и изграждането на „Самостоятелна сграда и площадки за игра на филиал на детско заведение за четири градински групи“, разположена в УПИ Х-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР, кв. 11а, м. „Манастирски ливади - изток“, СО - р-н „Триадица“.

Приложения:

1. Технико-икономическа оценка, ведно с:
 - 1.1. Мотивирано предложение за виза за проектиране за разполагане „Самостоятелна сграда и площадки за игра на филиал на детско заведение за четири градински групи“, разположена в УПИ Х-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР на намалени отстояния, съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/ 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата;
 - 1.2. Функционална схема на партера и втори етаж на сградата;
2. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
3. Скица на Поземлен имот № 15-616464/ 07.06.2023 г. издадена от СГКК - гр. София;
4. Акт за Частна Общинска Собственост № 2165 от 27.03.2023 г. с вписване по ЗС/ ПВ с вх. рег. № 26772/ 25.04.2023 г., акт № 182, том LXV, дело № 20250/ 2023 г.;



Приложения към
доклад ДГ-Луи Айеџ



РЕШЕНИЕ
проект.docx

С УВАЖЕНИЕ:



Възстановим подпис

21.5.2025 г.

X

Димитър Божилов

КМЕТ НА СО-РАЙОН "ТРИАДИЦА"

X

Бонка Василева

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

Изготвил чрез АИССО: арх. Владимир Владов – гл. архитект на СО-район „Триадица“
Съгласувал чрез АИССО: Стефания Петрова – ст. юрисконсулт в СО-район „Триадица“



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 _____ 2025 година

За приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на „Самостоятелна сграда и площадки за игра на филиал на детско заведение за четири градински групи“, разположена в УПИ Х-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР, кв. 11а, м. „Манастирски ливади - изток“, СО - р-н „Триадица“, във връзка с със заявено инвестиционно намерение и издаване Виза за проектиране

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 оценка (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 Х-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР, кв. 11а, м. „Манастирски ливади - изток“, СО - р-н „Триадица“

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.

X

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:



Въстановим подпис

X

Стефания Петрова

СТ. ЮРИСКОНСУЛТ НА СО-РАЙОН „Триадица“ : П



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 _____ 2025 година

За приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на „Самостоятелна сграда и площадки за игра на филиал на детско заведение за четири градински групи“, разположена в УПИ Х-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР, кв. 11а, м. „Манастирски ливади - изток“, СО - р-н „Триадица“, във връзка с със заявено инвестиционно намерение и издаване Виза за проектиране

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 оценка (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 Х-„за детско заведение“, ПИ с идентификатор № 68134.1006.3568 по КККР, кв. 11а, м. „Манастирски ливади - изток“, СО - р-н „Триадица“

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.

X

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:



Въстановим подпис

X

Стефания Петрова

СТ. ЮРИСКОНСУЛТ НА СО-РАЙОН „Триадица“ :