

X САГ24-ГР00-1493-[17]/24....

рег. номер



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

София 1000, ул. „Сердика” № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358 , <https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
НА ВАШ вх.№ СОА25-ВК08-8980/18.06.2025г.

КОПИЕ
ИНЖ. ИВАЙЛО КУКУРИН
КМЕТ НА РАЙОН „МЛАДОСТ” СО
НА ВАШ № РМЛ25-АП00-74/24.04.2025г.

ОТНОСНО: Доклад и проект за решение от кмета на р-н „Младост“ СО, относно приемане на технико-икономическата оценка и даване съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изпълнението на строеж: „Ново пристрояване към 145 ОУ „Симеон Радев“, УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. Младост 1а“, р-н „Младост“ СО, поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, адрес: гр. София, ж.к. Младост 1а, ул. „Ресен“ № 1.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

Уведомяваме Ви, че технико-икономическата оценка и прилагане на намалени отстояния при проектирането и изпълнението на строеж: „Ново пристрояване към 145 ОУ „Симеон Радев“, УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. Младост 1а“, р-н „Младост“ СО“ е разгледано на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-83/07.10.2025, т. 10 от дневния ред, като е изразено следното становище: „*подкрепя предложението на район „Младост“ без забележки.*“

Приложение: протокол № ЕС-Г-83/07.10.2025, т. 10

https://nag.sofia.bg/FileBrowser/File?path=protokoli_oesut%2FGRAD_KOM%2F2025%2F251007.pdf

24.10.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласувал чрез АИСНАГ:
(директор Дирекция „ТП“)
(н-к отдел „УП“)
Изготвил чрез АИСНАГ:
(арх. С. Качаков – гл. експерт УП)
(инж. М. Недялкова – гл. експерт УП)

(дата)
(дата)

(дата) 22.10.2025
(дата) 22.10.2025



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „МЛАДОСТ“



ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от инж. Ивайло Кукурин- кмет на район „Младост“ СО

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изпълнението на строеж: „Ново пристрояване към 145 ОУ „Симеон Радев“, УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. Младост 1а“, р-н „Младост“ СО, поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, адрес: гр. София, ж.к. Младост 1а, ул. „Ресен“ № 1

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

В администрацията на район „Младост“ към Столична община е постъпило заявление с вх. № РМЛ25-АП00-74/24.04.2025г. от г-жа Антоанета Михайлова- директор на 145 ОУ „Симеон Радев“, ж.к. Младост 1а, находящо се в поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. „Младост 1а“, с предложение да бъде приета технико-икономическа оценка на инвестиционно намерение за изграждането на ново пристрояване към съществуващото училище, във връзка с изискванията 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.

В УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. Младост 1а /поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283/, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, са разположени следните съществуващи сгради- сграда за училище на 5 етажа, сгради за спорт на 1 и 2 етажа, свързани със сградата на училището с покрита връзка, и два броя едноетажни сгради.

Имотът е разположен в урбанизирана територия- част от ж.к. Младост 1а. Има изградена инфраструктура- улична мрежа, водоснабдяване и електрозахранване, канализация, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Със Заповед № САГ24-РА53-940/03.12.2024г. на ВрИД главен архитект на СО е изменена Заповед № РД-09-50-1364/03.12.2024г. на главен архитект на СО, с която е наредено да се изработи проект за подробен устройствен план (ПУП)- план за регулация и застрояване (ПРЗ) за м. „Младост 1-А-разширение" и м. „БАН -VII-VIII км", I- етап, по реда на чл.16 от ЗУТ. Изменението се състои в изключване от обхвата на гореописания проект за ПУП- ПРЗ на поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6284 и частта от поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, която не попада в предвидения нов профил за разширение на улица „Анна Ахматова“, като е наредено и да се изработи проект за подробен устройствен план (ПУП)- изменение на план за регулация (ИПР) в частта, изключена от обхвата.

С писмо с вх. № САГ24-ГРОО-1493-(3)/30.07.2024г. кметът на район „Младост“, в качеството си на принципал на общинска собственост на ПИ 68134.4083.6283, изразява положително становище и не възразява да се предприемат следните действия: да се промени, редуцира и прецизира обхвата на проекта за ПУП- ПРЗ за м. „Младост 1А-разширение“ и м. „БАН-VII-VIII км“- I етап, изработен по реда на чл.16 от ЗУТ, като при прецизирането на новия обхват следва да се съобрази предвидения нов профил за разширение на улица „Анна Ахматова“, засягаща северната част на поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283; да се проведе процедура по изменение на действащия план за регулация, така че в границите на новият УПИ I- „за училище“ в кв. 4 да не попадат поземлени имоти, които са частна собственост на юридически и физически лица; поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, който съгласно действащия ПУП попада в УПИ IV- „за озеленяване“ да бъде включен в границите на УПИ I-„за училище“.

Към днешна дата има изработен и внесен за процедиране проект за ПУП- ИПР, съобразен с всичко по-горе изброено.

Имотът е с неправилна форма, леко издължен в посока североизток- югозапад, като от запад- северозапад граничи с ул. „Ресен“, от североизток с ул. „Анна Ахматова“, а от юг и изток с други имоти. След одобряване на внесенния проект за ПУП- ИПР, имотът ще бъде с площ 20257 кв.м. Инвестиционното намерение предвижда изграждането на пристройка на един етаж, свързана с основната сграда на училището от югоизток, в която ще бъдат обособени 5 класни стаи за деца в четвърта (подготвителна) група и един кабинет за работа с деца със специални образователни потребности. Така избраното разполагане на бъдещото пристрояване осигурява директен контакт посредством топла връзка с основното училище, осигурява възможност за сепариран южен двор за игра на най-малките деца и запазва възможността северната зона от имота да бъде развита, като спортно-рекреационна зона за училището и общността.

Застроената площ на съществуващите сгради в имота е 2813 кв.м., което оставя свободна дворна площ от 17444 кв.м., която е напълно достатъчна за изграждането на новата пристройка и сепарирането на зона за външни площадки за спорт и игра на бъдещите ученици.

Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за училища са: плътност на застрояване (П) до 40%, коефициент на интензивност (Кинт.) до 1,2, минимална озеленена площ 20%. Съгласно изискванията на чл. 41 ал. 3 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони най-малката площ на терен за училище в усвоени градски територии се определя с норматив по 8 кв. м/ученик за училища с капацитет над 16 класни стаи. Площта на имота от 20257 кв.м. е достатъчна за 2532 деца, към момента в училището учат около 990 деца.

Съгласно изискванията на чл. 26, ал. 3, т. 3 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, сградите на училищата и детските градини 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.).

Съгласно чл. 26, ал. 6 от наредбата се допуска в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, както и при пристрояване, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 5 м. по буква "а" и до 3 м. по буква "б" с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка в обхвата по ал. 5., представляваща оценка на икономическата целесъобразност и ефективност на инвестиционното строително намерение след извършено обследване на съществуващата сграда за съответствие с образователните и здравни изисквания и с изискванията на нормативните актове за механично съпротивление и устойчивост на строежите, пожарната безопасност, опазването на околната среда, защитата от шум и икономията на енергия и топлосъхранение.

След извършения градоустройствен анализ на имота и съществуващите сгради спрямо изискванията на наредбата се установи следното:

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, букви "а" и "б" от наредбата, зоната за разполагане на новата пристройка, в която трябва да се ситуират класни стаи, остава нищожно малка.

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от наредбата е възможно с ефективно проектно решение и строително изпълнение на новото пристрояване, да се отговори на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва: 1. правилно функционално и планировъчно решение; 2. осигуряване на необходимите входи, стълбища и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания, включително 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.

Към технико-икономическата оценка са приложени схеми с обозначени ограничителни линии, доказващи възможността за разполагане на учебните и неучебните помещения в съответствие с допустимите намалени отстояния по чл. 26, ал. 6 от наредбата.

Прилагането на намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата би осигурило ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот и разположените в него съществуващи сгради.

В Столична община нуждата от нови учебни сгради е не само належаща, тя се увеличава непрекъснато, поради което всяка възможност за осигуряване на оптимален брой места в съществуващите сгради за образование на територията на гр. София, при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания, следва да бъде реализирана.

Уважаеми господин Петров,

Уважаеми госпожи и господа,

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 19 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-

З 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 проектирането и изпълнението на строеж: „Сграда за предучилищно образование- пристройка към съществуващо училище- 145 ОУ „Симеон Радев“, УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. „Младост 1А“, р-н „Младост“ СО, поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, адрес: гр. София, ж.к. Младост 1А, ул. „Ресен“ № 1.

Приложения:

- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
| 
1.
Технико-икономич | 
2. Проект
Решение.pdf | 
3. АОС.pdf | 
4. Скица.pdf | 
5. Комбинирана
скица.pdf |
| 
6. Писмо
САГ24-ГРО0-1493-(3САГ24-РА53-940_03. | 
7. Заповед | 
8. ПУП-ИПР.pdf | 
9. Схеми-
ограничителни лин | |

С уважение,



Възстановим подпис

X

инж. Ивайло Кукурин

Съгласувал:



Възстановим подпис

X

арх. Росица Седова

Изготвил:



Възстановим подпис

X арх. М. Матеева



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 проектирането и изпълнението на строеж: „Ново пристрояване към 145 ОУ „Симеон Радев“, УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. Младост 1а“, р-н „Младост“ СО, поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, адрес: гр. София, ж.к. Младост 1а, ул. „Ресен“ № 1.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 19 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 изпълнението на строеж: „Ново пристрояване към 145 ОУ „Симеон Радев“, УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. Младост 1а“, р-н „Младост“ СО, поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, адрес: гр. София, ж.к. Младост 1а, ул. „Ресен“ №1.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2025 г., Протокол №, точка от дневния

рег, по доклад №..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

.....
Цветомир Петров

Юрист от администрацията на СО-район „Младост“

