№ Към САГ26-ДР00-2984-[1]/13.11.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „ГРАДСКО ПЛАНИРНЕ И РАЗВИТИЕ"

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

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Изпраща се чрез СЕОС

ДО
Д-Р ДЕЛЯН ГЕОРГИЕВ
КМЕТ НА РАЙОН „ИЗГРЕВ "
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Изпраща се чрез СЕОС

ОТНОСНО: Доклад до СОС във връзка с прилагане на чл. 26, ал. 6 от НАРЕДБА № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 г. на МРРБ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,
УВАЖАЕМИ Д-Р ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Градско планиране и развитие" на Столична община е получен Доклад на д-р Делян Георгиев, кмет на район „Изгрев" и „Технико-икономическа оценка" във връзка с изискванията на 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.

В „Технико-икономическа оценка" са развити причини водещи до необходимостта от изграждане на изцяло нова детска градина за 15 градински групи за 300 деца и 5 яслени групи за 100 деца в УПИ II-„за ОДЗ", ПИ с идентификатор 68134.803.1309 по КККР кв. 9, м. „Дианабад", район „Изгрев"-Столична община, а именно:

- Констатирани сериозни конструктивни дефекти;
- Промяна на определените експлоатационни показатели на контролируемите параметри, които се оценяват в съответствие с изискванията на приложимите нормативни актове за здравните и сонитарно-хигиенни изисквания към сградата и допустими концентрации на вещества, отделяни от строителните продукти;
- Промяна и в параметрите, които отчитат условия не обитаване и ползване на сградата, въздействие на вложените при строежа строителни продукти, като емисии на опасни вещества, излъчвания, летливи органични съединения или опасни частици във въздуха вътре и навън;
- По данни от Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Изгрев" са чакащи за прием около 665 деца за детска градина и 152 деца за детска ясла, което налага търсене на нови възможности за изграждане на нови

детски заведения в района с включване на горния имот в строителната програма на район „Изгрев“ за 2026г.-2027г.

В „Технико-икономическа оценка“ са посочени устройствените параметри и изисквания, действащите подробни устройствени планове за територията на имота, съществуващо състояние на инфраструктурата.

Приложен е анализ във връзка с изискванията на чл. 26, ал. 3, т.3 от Наредба № РД-02-20-3/ 21. 12. 2015 г. и възможността която предоставя чл. 26, ал. 6 от същата Наредба за по-пълноценно използване площта на имота за реализиране на ново детско заведение при оптимално функционално и планировъчно решение за спазване на техническите, образователните и здравни изисквания, осигуряване на изискванията на чл. 169 , ал.1 от ЗУТ .

Във връзка с изискванията на 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 е изготвен Доклад до Столичен общински съвет(СОС) от кмета на район „Изгрев“ за Мотивирано Решение на СОС, с което да бъдат допуснати намалени разстояния по чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата при проектиране и изпълнение на нова детска градина в* УПИ II-„за ОДЗ“, ПИ с идентификатор 68134.803.1309 по КККР кв. 9, м. „Дианабад“.

Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община, след като се запозна с мотивите, изложени в „Технико-икономическа оценка“ и Доклада на Кмета на район „Изгрев“, намира същите за целесъобразни за оптимално функционално и планировъчно решение, за спазване на техническите, образователните и здравни изисквания и осигуряване изискванията на чл. 169, ал. 1 от ЗУТ, поддържа изразеното желание за допускане от Столичен общински съвет със свое Решение прилагане на нормите на 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.

Любомир Георгиев
Зам.-кмет
13.11.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА – „РАЙОН ИЗГРЕВ”

гр. София, п. код 1113, ул. „Атанас Далчев” № 12,
тел. 02 / 970 10 32, факс 02 / 871 01 59;
e-mail: info@so-izgrev.bg

20.10.2026 г.

Х РИВ26-ВК08-947/20.10.2026

рег. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД
ОТ
Д-Р ДЕЛЯН ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА РАЙОН „ИЗГРЕВ” – СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детско заведение в УПИ II - за „ОДЗ”, кв. 9, м. „Дианабад” по плана на гр. София (ПИ с идентификатор 68134.803.1309) .

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В изпълнение на Решение № 599 по Протокол № 43 от 24.07.2025 г. на Столичния общински съвет, район „Изгрев” предвижда проектирането и изграждането на ново детско заведение – в УПИ II -за „ОДЗ”, кв. 9, м. „Дианабад”.

Във връзка с горецитираното Решение на СОС има реална възможност за реализацията на ново детско заведение на мястото на старото при действието на 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 (НПИПСОООООНЗКИ), като съгласно чл. 26 ал. 6 от нея се допуска в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, разстоянията от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти, да се намалят с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка на икономическата целесъобразност и ефективност на инвестиционното намерение.

Към настоящия момент по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Изгрев” има около 665 деца за детска градина и 152 деца за детска ясла чакащи за прием, които не могат да бъдат приети в съществуващите детски градини и ясли. Това обуславя желанието на ръководството на район „Изгрев” да търси нови възможности за терени подходящи за изграждане на нови детски заведения.

През 2025 г. , след появата на конструктивни проблеми с конструкцията на сградата

и извършени лабораторни изследвания, които показват наличие на висока концентрация на вредни вещества в ограждащата конструкция в противоречие на чл. 14 и чл. 15 от НПИПСОООНЗКИ., е установено че:

- При експлоатацията на сградата са констатирани сериозни конструктивни дефекти;
- Има промяна на определените експлоатационни показатели на контролируемите параметри, които се оценяват в съответствие с изискванията на приложимите нормативни актове, по отношение на здравните и санитарно-хигиенните изисквания към сградата и пределно допустимите концентрации на вещества, отделяни от строителните продукти;
- Има промяна на параметрите, които отчитат условията на обитаване и ползване на сградата, въздействията на вложените в строежа строителни продукти като емисии от опасни вещества, опасни излъчвания; летливи органични съединения, или опасни частици във въздуха вътре или навън.

Тези факти налагат да се вземе решение за разрушаване на съществуващата сграда на 34 ДГ „ Брезичка” и да се построи изцяло нова сграда.

След направени подробни проучвания се установи, че в поземлен имот с идентификатор 68134.803.1309, съставляващ УПИ II - за „ОДЗ”, кв. 9, м. „Дианабад” по плана на гр. София, публична общинска собственост с АОС № 3222 от 06.10.2022 г. може да се построи ново детско заведение с 5 яслени и 15 детски групи с около 400 деца.

В тази връзка е направено предложение от ръководството на район „Изгрев”-СО, горепосоченият имот да бъде включен в строителната програма на район „Изгрев” за 2026 г.-2027 г.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, съгласно ПУП – ПРЗ за м. „Дианабад”, одобрен с ПУП-ПРЗ на м. „Дианабад” по плана на гр. София, одобрен с Решение № 307 по Протокол №82/28.05.2015г. на СОС, представлява УПИ II - за „ОДЗ”, кв. 9, м. „Дианабад” по плана на гр. София. Имотът е разположен в урбанизирана територия с много съществуващи и новостроящи се жилищни сгради, което обуславя още по-засилено търсене на места в съществуващите детски градини в Района. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа водоснабдяване, канализация, електорзахранване и топлозахранване.

Имотът е с неправилна форма, с площ по графични данни около 9714 кв. м. Съгласно изискванията на чл.40 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони - необходима площ на терена - по 20 м^2 на дете за яслена група и 25 м^2 за градинска група, тоест детското заведение ще бъде за 400 деца, формиращи около 5 яслени групи и 15 градински групи. Съгласно чл. 40, ал. 2 от същата Наредба нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена за детски заведения са съответно: плътност на застр. - до 30 на сто, и коефициент на интензивност - до 0,6, а необходимото озеленяване площ на озеленяване е 40 на сто.

С изменението на 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 се дават две възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулирани поземлени имоти:

Първа възможност : 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.

Втора възможност: 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 за занимални и спални спрямо регулационните линии при тази конфигурация на урегулирания поземлен имот няма да може да се получи необходимата площ за разполагането на сградите на детското заведение поради големия капацитет .

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението й, а именно разполагането на спални и занимални на разстояние 5 м. от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 м. от регулационните линии, в имота може да се разположат няколко тела на сгради за детско заведение за 5 яслени групи и 15 градински. При тази конфигурация е възможно и ефективното строително изпълнение на новите сгради 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.

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА,

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-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

ПРЕДЛАГАМ:

Столичният общински съвет да приеме технико-икономическата обосновка и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на детско заведение в УПИ II - за „ОДЗ”, кв. 9, м. „Дианабад” по плана на гр. София.

.

Приложение:
-технико-икономическата обосновка
-мотивирано предложение за издаване на виза

19.10.2026 г.

X Д-р Делян Георгиев

съгласувал:
инж. Екатерина Благоева
Заместник - кмет на район „Изгрев“ – СО

съгласувал:
арх. Добромир Горанов
главен архитект на район „Изгрев“ – СО

изготвил:

16.10.2026 г.

X арх. Хр. Райчева

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2026 година

ЗА: Приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детско заведение в УПИ II - за „ОДЗ”, кв. 9, м. „Дианабад” по плана на гр. София.

НА ОСНОВАНИЕ: 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 и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

С Т О Л И Ч Н И Я О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

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 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 за изграждането на детско заведение в УПИ II - за „ОДЗ”, кв. 9, м. „Дианабад” по плана на гр. София., р-н „Изгрев”-СО, гр. София.

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

Председател на Столичен общински съвет:

ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

Съгласувал:

Петя Петкова – юрисконсулт в отдел ПНОЧР