РАЙОН ПОДУЯНЕ

Рег № Към РПД26-ВК08-828-[3] / 26.11.2026

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ж.к. Суха река, ул. Плакалница 51, София 1517

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от
инж. Кристиян Христов – кмет на район „Подуяне“, Столична община и
г-н Андрей Зографски – общински съветник

Относно: *Приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ I-„за детска градина“, кв.32, м. „Суха река - запад“, поземлен имот с идентификатор 68134.613.1059, район „Подуяне“ СО*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С настоящия доклад Ви предлагам Столичният общински съвет да разгледа представената технико-икономическа оценка и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектиране на детска градина с яслени групи и по-точно на възможността за прилагане на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. при проектирането на сгради за детска ясла с шест яслени групи в УПИ I – „за детска градина“, кв. 32, м. „Суха река – запад“, ПИ 68134.613.1059.

Предложението е свързано с необходимостта от увеличаване на капацитета за прием на деца в яслена възраст в район „Подуяне“ и с конкретните градоустройствени характеристики на общинския терен. Искането не следва да се разбира като освобождаване от приложимите изисквания за безопасност, здраве, достъпност, пожарна безопасност и нормално функциониране на детското заведение. Те следва да бъдат доказани и осигурени в инвестиционното проектиране и при съгласуването на проектните части.

Предмет на разглеждане е възможността за намаляване на отстоянията към регулационните линии при условията и в границите, предвидени в посочената наредба. Конкретните проектни размери и функционални помещения следва да бъдат отразени еднозначно в графичната част и в обяснителната записка на проектанта.

Осигуряването на достатъчно места в общинските детски ясли е един от най-важните ангажименти на местната власт към гражданите и особено към младите семейства. Недостигът на яслени места в район „Подуяне“ създава сериозни затруднения за стотици

T: 02/ 81 46 100
F: 02/ 847 1871
poduyane.sofia.bg

родители и ограничава възможностите им за пълноценна професионална и семейна реализация. Това е проблем, който изисква конкретни и навременни действия, а не само констатиране на съществуващия недостиг.

В тази връзка предлагам изграждането на нова детска градина с шест яслени групи в ж.к. „Суха река" – конкретна стъпка към разширяване на общинската инфраструктура и подобряване на достъпа до грижа за най-малките жители на района. Наш ангажимент е да използваме ефективно общинските терени и да търсим работещи, законосъобразни решения, които отговарят на реалните потребности на гражданите. Защото инвестицията в местата за деца е инвестиция в младите семейства и в бъдещето на район „Подуяне". Подчертавам и факта, че на територията на район „Подуяне" живеят над 84 хил. жители. 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 „Подуяне", 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.

Статистическата фактология е следната:

- *По данни от ГРАО, родените деца в целия район „Подуяне" за периода 2022 г.-2025 г. са 2769, като само за 2026 г. до 02.11.2026 г. – са 536. Регистрирани по постоянен адрес, родени, деца от 01.01.2022 г. до 03.11.2026 г. на територията на ж.к. Сухата река - 718, по настоящ адрес 747.*
- *По данни на Информационна система за обслужване на детските заведения (ИСОДЗ) – за район Подуяне към април 2026г. има общо над 480 чакащи деца по първо желание за яслени групи и над 150 чакащи деца за градински групи.*

В район „Подуяне" функционират 12 детски заведения, а по-конкретно в ж.к. „Сухата река" са разположени следните детски градини и ясли:

1. *ДГ № 20 „Жасминов парк". Основната сграда е с 8 групи, осигуряваща приема на 211 деца, от които една яслена група с 22 деца, с 189 деца в подготвителни групи, от навършването на 3- годишна възраст.*
2. *ДГ № 74 „Дъга". Основната сграда е с 10 групи, осигуряваща приема на 265 деца, от които две яслени групи с 44 деца и 221 деца в подготвителни групи, от навършването на 3-годишна възраст.*
3. *ДГ № 91"Слънчев кът" с филиал в ж.к. „Сухата река"- сграда „Слънце" е с 8 групи, осигуряваща приема на 111 деца в подготвителни групи, от навършването на 3-годишна възраст.*
4. *ДГ № 105 „Ракета". Основната сграда е с 7 групи, осигуряваща приема на 226 деца, от които две яслени групи с 43 деца и 183 деца в подготвителни групи, от навършването на 3- годишна възраст.*

5. *ДГ № 110 „Слънчева мечта". Основната сграда е с 4 групи, осигуряваща приема на 99 деца, от които една яслена група с 22 деца и 77 деца в подготвителни групи, от навършването на 3- годишна възраст.*
6. *ДГ № 110 „Слънчева мечта" - филиал. Основната сграда е с 4 групи, осигуряваща приема на 99 деца в подготвителни групи, от навършването на 3- годишна възраст.*
7. *ДГ № 177 „Лютиче". Основната сграда е с 10 групи, осигуряваща приема на 244 деца, от които една яслена група с 22 деца и 222 деца в подготвителни групи, от навършването на 3- годишна възраст.*
8. *ДЯ № 63 „Беборани". Основната сграда е с 4 групи, осигуряваща приема на 76 деца, от които четири яслени групи с 76 деца.*

Във връзка с горецложените факти, може да се счита, че е необходимо да бъде изградена нова детска ясла, отговаряща на националното законодателство и европейските директиви и покриваща нуждите на Района от повече места за яслени групи. Недостатъчният капацитет на детските заведения на територията на Район „Подуяне" е причината, децата живеещи в двата квартала да не бъдат приети, а някой от тях посещават детски заведения в други райони. При изграждане на нова детска ясла, ще има възможност да се удовлетворят желанията на родителите за прием на децата от кв. „Сухата река", както и от други квартали на район „Подуяне".

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I-„за детска градина", кв.32, м. „Суха река - запад", поземлен имот с идентификатор 68134.613.1059, район „Подуяне", СО. Имотът притежава много добра транспортна достъпност по изградената улична мрежа и е напълно обезпечен откъм подземна инженерна инфраструктура – изградени са водопровод, канализация, топлопровод и мрежи на електрозахранването. Поземленият имот попада в устройствена зона *„Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване"* („Жк"). Максимално допустимите устройствени показатели за детски градини са съгласно устройствена категория „Урбанизирани територии", колона 6 от Приложение по чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО, както следва: максимална плътност на застрояване 30%; минимална озеленена площ 50%.

Действащият ПУП-ПРЗ е одобрен с Решение № 325 по Протокол № 42/27.06.2013г. на СОС; ИПРЗ, одобрен със Заповед № РА50-570/13.06.2022г. на Главния архитект на СО; ИПРЗ, ИПУР и РУП, одобрени със Заповед № САГ26-РА53-263/06.04.2026г. на Кмета на СО.

<u>Съгласно действащия ПУП са предвидени:</u>

- *Двуетажна сграда в северната част на УПИ I-„за детска градина", при отстояния към външната регулационна линия на ул. „Царева ливада" на север 5 м. и 8 м.; към ул. „Неофит Бозвали" на запад – 8 м.; и към ул. О.Т. 102 – О.Т. 99а на изток – 8 м.*
- *Едноетажна сграда в южната част на имота, предвидена на свързано застрояване към съседен УПИ IX-55 и УПИ VII-54,56, при разстояние към външната регулационна линия на ул. О.Т. 102 – О.Т. 99а на изток – мин. 3 м., и към ул. О.Т. 99а – О.Т. 100 на юг – мин. 3 м. Достъпът до имота е осигурен от ул. „Неофит Бозвали", ул. „Царева ливада" и ул. О.Т. 102 – О.Т. 99а – О.Т. 100а. Предвид маломерните размери на имота (площ 3146 кв.м),*

паркирането ще се осъществява в джобове за паркиране, обособени с регулационния план в обхват О.Т. 100 – О.Т. 101 и О.Т. 99а - О.Т. 530, които следва да се реализират при изграждането на детската градина.

В съответствие с изискванията на чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата (ПИПСОООООНЗКИ), стандартно изискуемите разстояния за разполагане на сградите спрямо регулационните линии са:

- *По-голямо от 15 м. – за частите от сградите с помещения за занимални и спални в детските градини и детските ясли (чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а" от Наредбата);*
- *По-голямо от 8 м. – за частите от сградите с помещения, различни от занимални и спални (чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „в" от Наредбата).*

При извършения градоустройствен анализ се установи, че при стриктно спазване на разстоянията от 15 м. и 8 м. по чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата, <u>не могат да се осигурят необходимите площи за всяко от помещенията,</u> което от своя страна би довело до драстично <u>редуциране броя на групите</u>. При площ на имота от 3146 кв.м това градоустройствено решение се явява крайно неефективно и икономически нецелесъобразно. При разположение на сграда в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, разпоредбата на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. дава нормативна възможност да се приложат <u>намалени отстояния</u> към регулационните линии, а именно:

- *По-голямо от 5 м. – за помещенията за занимални и спални в детските градини и ясли;*
- *По-голямо от 3 м. – за частите от сградите с помещения, различни от занимални и спални.*

Използването на възможността по чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/2015 г. и предвиденото проектно решение с <u>намалени отстояния</u> няма да доведат до нарушаване на образователните, здравни и технически изисквания по отношение на:

- *<u>Правилното функциониране и планировъчно решение:</u>*
  - *Осигуряват се необходимите входове, брой помещения и площи за разполагането на шест яслени групи при спазване на образователните и здравни изисквания, включително правилна ориентация спрямо географските посоки.*

- *<u>Спазване на основните изисквания към строежите съгласно чл. 169, ал. 1 от ЗУТ:</u>*
  - *За механично съпротивление и устойчивост, безопасност при пожар, хигиена, здраве и околна среда, достъпност и безопасност при експлоатация, защита от шум, икономия на енергия и топлосъхранение, както и устойчиво използване на природните ресурси.*

- *<u>Оптимално пространствено разпределение:</u>*
  - *Северната сграда е подходяща за разполагане на основните пребиваващи групи (спални и занимални), залите за творческа дейност и административния блок. Южната сграда е подходяща за неучебни помещения, складове и зали за игрова култура. С оглед спазване на чл. 26, ал. 3, т. 4 от Наредбата следва да се осигури подземна или полуподземна връзка между двете новопредвидени постройки, без да се нарушават възможностите за организация на детските площадки.*

- *<u>Дворно пространство и енергийна ефективност:</u>*
  - *Размерите на детските площадки ще се съобразят с броя на яслените групи (шест) и ще бъдат оборудвани със сертифицирани съоръжения за игра, ударопоглъщаща настилка и сенници, както и предвидена висока и ниска дървесна растителност за естествено засенчване. За минимизиране на бъдещите експлоатационни разходи ще се заложат съвременни системи за енергийна ефективност.*

В заключение, 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.

Осигуряването на достатъчно места в общинските детски ясли е един от най-важните ангажименти на местната власт към гражданите и особено към младите семейства. Недостигът на яслени места в район „Подуяне" създава сериозни затруднения за стотици родители и ограничава възможностите им за пълноценна професионална и семейна реализация. Това е проблем, който изисква конкретни и навременни действия, а не само констатиране на съществуващия недостиг.

В тази връзка <u>предлагам решение, което ще позволи изграждането на нова детска градина с шест яслени групи в ж.к. „Суха река"</u> – конкретна стъпка към разширяване на общинската инфраструктура и подобряване на достъпа до грижа за най-малките жители на района. Наш ангажимент е да използваме ефективно общинските терени и да търсим работещи, законосъобразни решения, които отговарят на реалните потребности на гражданите. Защото инвестицията в местата за деца е инвестиция в младите семейства и в бъдещето на район „Подуяне".

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 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 отстояния при проектирането и изграждането на нова детска градина в УПИ I-„за детска градина“, кв. 32, м. „Суха река - запад“, поземлен имот с идентификатор 68134.613.1059, район „Подуяне“ СО.

Приложения:

1. Технико-икономическа оценка
2. Мотивирано предложение за виза
3. Схема на възможното застрояване към момента, съгласно Възможно застрояване при спазване на чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата
4. Проект на Решение на Столичен общински съвет

Кристиян Христов
Кмет
26.11.2026

С уважение,
ИНЖ. КРИСТИЯН ХРИСТОВ
/КМЕТ НА РАЙОН „ПОДУЯНЕ“/

Ar Zografski Date: 2026.11.26 12:07:37 +02'00'

СЪВНОСИТЕЛ:

Г-Н АНДРЕЙ ЗОГРАФСКИ

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 Столичен Общински Съвет

от _____ 2026 година

ЗА: *Приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на детска градина в УПИ I-„за детска градина", кв. 32, м. „Суха река - запад", поземлен имот с идентификатор 68134.613.1059, район „Подуяне" СО*

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

С Т О Л И Ч Н И Я Т 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 при проектирането и изграждането на нова детска градина в УПИ I-„за детска градина", кв. 32, м. „Суха река - запад", поземлен имот с идентификатор 68134.613.1059, район „Подуяне" СО.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2026 г., Протокол № _____, точка ___от дневния

Председател на Столичния
общински съвет:_____
/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/

X
Digitally signed by Ruzha

Гл.юрисконсулт на
СО – район „Подуяне: _____
/РУЖА АСЕНОВА/