



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 93 77 591. HYPERLINK "https://council.sofia.bg/" <https://council.sofia.bg/>

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Per. № COA26-BK66-1486/19.02.2026

### ДОКЛАД

от

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Относно: Приемане на технико-икономическа оценка, даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния и допускане на отклонение от правилата и нормативите за паркиране за строеж: „Пристройка към съществуваща сграда с иг. 68134.1005.175.1 с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала и допълващо застрояване – инвентар, необходими за преминаване на едносменен режим на обучение и изграждане на съвременно дворно пространство на 104 ОУ „Захари Стоянов“ находящ се в УПИ II – “за училище”, кв. 1, м. “ЖИЛ.ГР. МОТОПИСТА-2 ЧАСТ”, район „Триадица”-СО, ПИ с иг. 68134.1005.175 по плана на гр. София, с административен адрес ул. „Костенски водопад” №60*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

През 2016г. Министерството на образованието е взело решение всички български училища да преминат на едносменен режим, а през 2018г., МОН удължава срока на предписанието на “9-10 години” или до 2028 г. Също така с Решение № 226 към Протокол № 74/06.04.2023 г. на Столичен общински съвет е одобрен **План за действие по реализация на Стратегията за образование на Столична община през 2023 година** /Приложение № 1/, към Направление 2 „Материална база и образователна инфраструктура“, Цел 2.2 „Модернизирана образователна материално-техническа база за провеждане на качествен образователен процес, позволяващ прилагане на съвременни педагогически подходи“, Мярка 2.2.2 за създаване на условия за гъвкавост в използването на сградния фонд на детските градини училищата с дейност **„Реализиране на Плана за преминаване на едносменен режим на обучение в училищата на територията на Столична община“ със срок за изпълнение 2018 г. — 2028 г.**

104 ОУ „Захари Стоянов“ е пилотен проект в инициативата „Училището — сърцето на квартала“ за изпълнение на посочените решения чрез трансформацията на училищните дворове и преминаване към едносменен режим на обучение.

С Акт за публична общинска собственост №769/21.11.2000г. е предоставено на 104 ОУ „Захари Стоянов“ управлението на имоти публична общинска собственост, представляващи основната сграда на училището и дворната площ.

Основни цели на проекта и пред-проектното проучване са изграждане на ново, покрито спортно пространство, което позволява едновременната физическа активност на по-голям брой ученици, строителство на нов учебен корпус и всички необходими спомагателни зони, което ще позволи преминаването на училището към едносменен режим на обучение и ще даде възможност за активното използване на училищната база от жителите на квартала след края на учебните занятия.

Разработено е инвестиционно намерение, част от инициативата „Училището – сърцето на квартала“, което предвижда преустройство на съществуваща сграда с иг. 68134.1005.175.1, пристройка към нея с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала и допълващо застрояване – инвентар, необходими за преминаване на едносменен режим на обучение и изграждане на съвременно дворно пространство на 104 ОУ „Захари Стоянов“. Намерението е представено на общността на 04.02.2026г. чрез публично събитие в училището.

*Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща от АИССО към АИСОС.*  
Настоящият доклад е изготвен по повод необходимостта от:

1. Прилагане на намалени отстояния при изпълнение на инвестиционното намерение, съгласно 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;
2. Допускане на отклонение от правилата и нормативите за паркиране на Наредба №РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии съгласно с §8 от преходните и заключителни разпоредби на Наредбата.

**1. Прилагане на намалени отстояния при изпълнение на инвестиционното намерение, съгласно 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**

За УПИ II – „за училище“, кв. 1, м. „ЖИЛ.ГР. МОТОПИСТА-2 ЧАСТ“, район „Триадица“-СО, ПИ с иг. 68134.1005.175 с административен адрес ул. „Костенски водопад“ №60, по плана на гр. София, е влязъл в сила подробен устройствен план, одобрен със Заповед №РД-09-50-536/10.10.1997г. на Главен архитект на София; Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС и кадастрална карта одобрена със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. издадена от изпълнителен директор на АГКК.

Имота е разположен в застроена урбанизирана територия с изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване – силнотокowi и слаботокowi мрежи.

Имотът е с правилна форма и по регулация граничи:

- на североизток с ул. „Силиврия“;
- на югоизток с ул. „Костенски водопад“;
- на югозапад с ул. „Славовица“;

- на запад с ул. „Боянски водопад“.

#### УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

УПИ II - "за училище", кв. 1, м. "ЖИЛ.ГР. МОТОПИСТА-2 ЧАСТ", район „Триадица“-СО, съгласно ОУП на гр. София, попада в „Зона за обществено-обслужващи дейности" (Оо) с прилагане на устройствени показатели, съгласно Приложение към чл.3, ал. 2 от ЗУЗСО:

Максимална плътност на застрояване – 60%

Максимален КИНТ на застрояване – 3,0

Максимална озеленена площ – 20%

Имотът не попада в обхват на територия с културно-историческо наследство.

Съществуващата сграда е разположена в северната част на имота. С действащия план за застрояване не се предвижда ново застрояване в имота. Предложеното с настоящия доклад се позиционира в северозападната част на имота.

Настоящото инвестиционно намерение предвижда изграждането на пристройка към съществуваща сграда с ид. 68134.1005.175.1 с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала, допълващо застрояване – инвентар и изграждане на съвременно дворно пространство за училището.

Съгласно чл. 26, ал. 3, т. 3 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, учебните заведения в урегулираните поземлени имоти следва да бъдат съобразени със следните изисквания за отстояния до границите на УПИ:

а) по-голямо от 15 m – за частите от сградите с учебни помещения в училищата;

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

След извършен градоустройствен анализ на имота и по повод инвестиционното намерение, а именно съобразяване с разположението на вече съществуващото застрояване, оптималното използване на дворното пространство и изградената инфраструктура, в имота е невъзможно спазването на изискванията на чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата. Това би компрометирало дворното пространство като разположи новото застрояване по-централно в имота, с което ще се генерират остатъчни свободни площи около сградата, недостатъчни за осигуряването на оптимални широки пространства за спорт – нещо, което проектът всъщност се опитва да увеличи в полза на цялата местна общност.

С чл. 26, ал. 6 от Наредбата се допуска в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, както и при пристрояване на съществуващи сгради, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 5 m по буква "а" и до 3 m по буква "б" с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка (Приложение №1) или както следва:

а) по-голямо или равно на 5 m (вместо 15 m) – за частите от сградите с учебни помещения в училищата;

б) по-голямо или равно на 3 m (вместо 5 m) – за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.)

При използване на възможността за намалени отстояния, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата, е възможно да се реализира инвестиционно намерение за пристройка към съществуващата сграда и облагородяване на дворното

пространство, с което се осигурява ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

Към настоящия доклад е представено мотивирано предложение за виза за проектиране, с което са предвидени намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата за обект „Пристройка към съществуваща сграда с иг. 68134.1005.175.1 с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала и допълващо застрояване – инвентар, необходими за преминаване на едносменен режим на обучение и изграждане на съвременно дворно пространство на 104 ОУ „Захари Стоянов“ находящ се в УПИ II – “за училище”, кв. 1, м. “ЖИЛ.ГР. МОТОПИСТА-2 ЧАСТ”, район „Триадица“-СО, ПИ с иг. 68134.1005.175 по плана на гр. София, с административен адрес ул. „Костенски водопад“ №60.

***2. Допускане на отклонение от правилата и нормативите за паркиране на Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии съгласно с §8 от преходните и заключителни разпоредби на Наредбата;***

*Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща от АИССО към АИСОС.*

Броят ученици, които ще се обучават е 766. Необходимо е 1 брой паркоместо на 25-30 ученика или общо 26 бр. паркоместа, съгласно Приложение 5, чл. 42 и чл. 50, ал. 1 и ал. 3 от Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортна система на урбанизираните територии.

Инвестиционното намерение е в хипотеза на заварено положение с изградена сграда за образование и съществуваща инфраструктура. Сградата е разположена в район с добра транспортна инфраструктура, включваща множество спирки на градски транспорт.

Поради гореописаните цели на проекта за запазване на свободната площ и облагородяването ѝ за споделено ползване от ученици и граждани, с проектната разработка не се предвижда отделяне на площ от двора за обезпечаване с паркоместа. Предвижда се в рамките на прилежащите улици да бъдат създадени зони за кратък престой – качване и слизане на хора – с които да не се наруши потокът на хора и ученици.

Цитираните по-горе нормативни изисквания за определен брой паркоместа касаят единствено функционалната единица – училището и нямат отношение към осигуреността на места за паркиране в квартала. Нуждите на територията от места за паркиране на автомобили не следва да бъдат приоритизирани пред осигуряването на пространства за спорт, отгих и социални дейности, които подобряват живота на цялата общност.

Във връзка с гореизложеното и поради специфичните дадености е необходимо да се допусне отклонение от правилата и нормативите на чл. 42 и чл. 50, ал. 1 и ал. 3 от Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии съгласно с §8 от преходните и заключителни разпоредби на Наредбата.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

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

*Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща от АИССО към АИСОС.*

**ПРЕДЛАГАМ:**

1. На основание 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 да приеме технико-икономическа оценка (Приложение №1) и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния при изпълнение на строеж „Пристройка към съществуваща сграда с ид. 68134.1005.175.1 с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала и допълващо застрояване – инвентар, необходими за преминаване на едносменен режим на обучение и изграждане на съвременно дворно пространство на 104 ОУ „Захари Стоянов“ находящ се в УПИ II – „за училище“, кв. 1, м. „ЖИЛ.ГР. МОТОПИСТА-2 ЧАСТ“, район „Триадица“-СО, ПИ с ид. 68134.1005.175 по плана на гр. София, с административен адрес ул. „Костенски водопад“ №60;
2. Да даде съгласие за допускане на отклонение от правилата и нормативите за паркиране на Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии съгласно с §8 от преходните и заключителни разпоредби на Наредбата.

**Приложения:**

1. Технико-икономическа оценка;
2. Акт за държавна собственост №1692/29.11.1951г.;
3. Акт за публична общинска собственост №769/21.11.2000г.;
4. Мотивирано предложение за виза за проектиране за „Пристройка към съществуваща сграда с ид. 68134.1005.175.1 с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала и допълващо застрояване – инвентар, необходими за преминаване на едносменен режим на обучение и изграждане на съвременно дворно пространство на 104 ОУ „Захари Стоянов“;
5. Албум на идейния проект за обекта.

**С УВАЖЕНИЕ,**

Васил Терзиев  
кмет на Столична община  
19.02.2026

*Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща от АИССО към АИСОС.*



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 93 77 591, <https://council.sofia.bg/>

**ПРОЕКТ!**

### **Р Е Ш Е Н И Е № \_\_\_\_\_**

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2026 година

ЗА: Приемане на технико-икономическа оценка, даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния и допускане на отклонение от правилата и нормативите за паркиране за строеж: „Пристройка към съществуваща сграда с ид. 68134.1005.175.1 с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала и допълващо застрояване - инвентар, необходими за преминаване на едносменен режим на обучение и изграждане на съвременно дворно пространство на 104 ОУ „Захари Стоянов“ находящ се в УПИ II - „за училище“, кв. 1, м. „ЖИЛ.ГР. МОТОПИСТА-2 ЧАСТ“, район „Триадица“-СО, ПИ с ид. 68134.1005.175 по плана на гр. София, с административен адрес ул. „Костенски водопад“ №60.

На основание чл. 21, ал. 1 и ал. 2 от ЗМСМА,

### **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 изпълнение на строеж: „Пристройка към съществуваща сграда с ид. 68134.1005.175.1 с новопроектирани учебни пространства и многофункционална зала и допълващо застрояване - инвентар, необходими за преминаване на едносменен режим на обучение и изграждане на съвременно дворно пространство на 104 ОУ

„Захари Стоянов“ находящ се в УПИ II - „за училище“, кв. 1, м. "ЖИЛ.ГР. МОТОПИСТА-2 ЧАСТ", район „Триадица“-СО, ПИ с ид. 68134.1005.175 по плана на гр. София, с административен адрес ул. „Костенски водопад“ №60, **съгласно 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.

**3. Дава съгласие допускане на отклонение от правилата и нормативите за паркиране съгласно §8 от преходните и заключителни разпоредби на Наредба № РД-02-20-2 от 20 декември 2017 г.** за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии, при реализиране на строежа по т. 2.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 2026 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/**