



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ № 33, телефон: 02/904 1471, факс: 02/904 1371, www.sofia.bg

Рег. № Към СОА26-ВК66-2517-[8]/04.09.2026

ЧРЕЗ
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Изпраща се чрез АИССОС.

към рег. № СОА26-ВК08-2517/2026 г.

ДОКЛАД

от

Никола Лютов – заместник-кмет на Столична община,
направление „Обществено строителство“

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектиране и изграждане на Детска градина за 12 (дванадесет) групи в УПИ I-за детска градина (ПИ с идентификатор 68134.4089.5694), кв. 24, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32а“ по плана на гр. София, район „Младост“, Столична община.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В изпълнение на Програмата за строителство на детски градини 2021 – 2023 г., приета с Решение № 528 по Протокол № 23 от 12.11.2020 г. на Столичния общински съвет, Столична община, е проведена открита процедура с предмет: „Инженеринг (проектиране, строителство и упражняване на авторски надзор) за изграждане и оборудване на детска градина за 12 (дванадесет) групи в УПИ I-за детска градина (ПИ с идентификатор 68134.4089.5694), кв. 24, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32а“ по плана на гр. София, район „Младост“, Столична община. Процедурата е приключила, избран е изпълнител, сключени са договорите за инженеринг и строителен надзор. Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение,

представлява УПИ I-355, отредено за „За детска градина“, в кв. 24, м. „бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32А“ по плана на гр. София. За имота има издадена виза за проектиране на основание на чл. 140, ал. 3, ал. 7 във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ за проектиране на Детска градина за 12 групи деца, съгласно влезлия в сила подробен устройствен план, одобрен със заповед № РА50-813/11.11.2021 г. на гл. архитект на Столична община.

Имотът е разположен в урбанизирана територия с изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи. Същият е с неправилна форма, с площ по графични данни от 9302 кв.м., разположен на две улици по северната и западната граница. Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини са: Плътност на застрояване – макс. 30 %, интензивност на застрояване – макс. 0,6, озеленена площ – мин. 50 %. 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 във вече усвоени жилищни територии е 25 кв. м/дете, т. е. теренът на бъдещата детска градина е достатъчен за осъществяване на новото застрояване.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на 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 (Наредбата) 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 имота спрямо изискванията на Наредбата е установено, че с оглед осигуряване на възможно ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот, най-доброто техническо решение за разполагане на сградата и детските площадки налага използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на спални и занимални на разстояние минимум 5 м от регулационните линии и на останалите помещения на минимум 3 м от регулационните линии. Към настоящия доклад прилагам Технико-икономическа оценка (Приложение № 1), в която подробно са описани мотивите за прилагане на чл. 26, ал. 6 от Наредбата, с оглед осигуряване на най-оптимални условия за експлоатация от гледна точка на изложение, ослънчаване и шумов комфорт на обитаване при спазване 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, 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.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ 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

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-икономическата оценка (Приложение № 1) и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектиране и изграждане на Детска градина за 12 (дванадесет) групи в УПИ I – за детска градина (ПИ с идентификатор 68134.4089.5694), кв. 24, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32а“ по плана на гр. София, район „Младост“, Столична община.

Приложения:

- Технико-икономическа оценка (Приложение № 1);
- Проект за обемно-пространствено и функционално проучване;
- АПОС № 3435 от 19.05.2023 г.;
- Виза за проектиране;
- Проект на Решение на Столичен общински съвет.

С УВАЖЕНИЕ,



Надежда Бачева
За зам.-кмет на Столична община
съгласно Заповед СОА26-РД15-7511/03.09.2026 г.
04.09.2026



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 _____ 2026 година

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектиране и изграждане на Детска градина за 12 (дванадесет) групи в УПИ I-за детска градина (ПИ с идентификатор 68134.4089.5694), кв. 24, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32а“ по плана на гр. София, район „Младост“, Столична община.

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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

I. Приема технико-икономическа обосновка (Приложение №1);

II. 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 за 12 (дванадесет) групи в УПИ I-за детска градина (ПИ с идентификатор 68134.4089.5694), кв. 24, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32а“ по плана на гр. София, район „Младост“, Столична община.

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.

Председател на Столичния
общински съвет:

Цветомир Петров

Юрист от Администрацията на СО:

Gergana
Cherpokova

Date: 2026.09.03 15:24:52
+03'00'

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

съгласно изискванията 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

В изпълнение на Програмата за строителство на детски градини 2021 – 2023 г., приета с Решение № 528 по Протокол № 23 от 12.11.2020 г. на Столичния общински съвет, Столична община, е проведена открита процедура с предмет: „Инженеринг (проектиране, строителство и упражняване на авторски надзор) за изграждане и оборудване на детска градина за 12 (дванадесет) групи в УПИ I-за детска градина (ПИ с идентификатор 68134.4089.5694), кв. 24, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32а“ по плана на гр. София, район „Младост“, Столична община. Процедурата е приключила, избран е изпълнител, сключени са договорите за инженеринг и строителен надзор.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I-355, отреден за „За детска градина“, в кв. 24, м. „бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32А“ по плана на гр. София. За имота има издадена виза за проектиране на основание на чл.140, ал.3, ал.7 във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ за проектиране на Детска градина за 12 групи деца.

Имотът е разположен в урбанизирана територия с изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с неправилна форма, с площ по графични данни от 9302 кв.м. разположен на две улици по северната и западната граница. Съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, чл.40, ал.2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини са: Плътност на застрояване – макс. 30 %, интензивност на застрояване – макс. 0,6, озеленена площ – мин. 50 %. 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 във вече усвоени жилищни територии е 25 кв.м/дете, т.е. теренът на бъдещата детска градина е достатъчен за осъществяване на новото застрояване.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на 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 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 15м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо от 8м - 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 5м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо или равно на 3м - 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:

Столична община е възложила изготвянето на проект за обемно-пространствено и функционално проучване за горечитирания имот. Проектът е възложен и изготвен с идеята да бъде основа за възлагане на обществена поръчка за инженеринг и съответно е приложен към документите на поръчката. (приложение към настоящата технико-икономическа оценка)

Във въпросния проект с цел да се осигури оптимална ориентация и разположение на помещенията предназначени за пребиваване на деца, сградата е ситуирана максимално в северната част на имота. Така разположена сградата не може да осигури нормативно изискуемите съгласно чл. 26, ал.3, т.3 от Наредбата отстояния от минимум 15м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли и минимум 8м - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални.

Видно от обемно-пространственото проучване е желанието да се обърнат всички 12 групи към вътрешността на имота загърбвайки натоварената улична мрежа, минаваща по западната и северната граница. Така помещенията биха получили благоприятното източно и южно изложение. Същевременно изтегляното на сградата максимално в северната част на имота ще осигури възможността групите за деца да са ориентирани към вътрешен двор с южно изложение, в който ще се разположат площадките за игра.

Друг мотив за такова разполагане на сградата е, че за съседния УПИ III-283, 355, 88, с което имотът граничи на юг е предвидено бъдещо застрояване, за което има одобрен и влязъл в сила ПУП за сграда с височина от 28 м или 9 етажа. С оглед да се избегне засенчване на новопредвидената сграда за детска заведение се налага да ситуираме сградата в северната част на имота и осигуряване на южен двор за разполагане на детски площадки и паркова среда за игра на открито.

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т.3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 м за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, не е възможно реализирането на функционална и целесъобразна сграда без това да води до компромиси в обемно-планировъчен аспект, които биха влошили условията на експлоатация за децата пребиваващи ежедневно през по-голямата част от деня. Видно е, че възможностите за строителство в имота са ограничени предвид характерните особености на формата на имота, терена, наличието на одобрен ПУП и издадена виза за проектиране на 28 метрова сграда разположена по южната граница.

При използване на възможността дадена в чл.26, ал.6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на спални и занимални на разстояние минимум 5 м от регулационните линии и на останалите помещения на минимум 3 м от регулационните линии, в имота може да се разположи сграда ситуирана така, че да предложи най-оптимални условия за експлоатация от гледна точка на изложение, ослънчаване и шумов комфорт на обитаване 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.