



## **СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН “НАДЕЖДА”**



гр.София 1220, ул. „Осми март” № 6, тел. 495-11-58, факс 02/837-64-65

[www.so-nadejda.com](http://www.so-nadejda.com); e-mail: [info@so-nadejda.com](mailto:info@so-nadejda.com)

**ДО ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН**  
**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**



### **ДОКЛАД**

**от инж. Димитър Димов – Кмет на район „Надежда”**

**Татяна Георгиева – Общински съветник**

**Относно:** Приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на физкултурен салон (многофункционална зала), класни стаи и топла връзка в УПИ I-322 „за училище“, кв. 42, м. „Толстой“, район „Надежда“ по плана на гр. София.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

На територията на район „Надежда“ функционират редица образователни институции, които осигуряват достъп до качествено образование за децата и учениците от района. С оглед динамичното развитие на столицата и нарастващия брой ученици, съществува необходимост от подобряване и разширяване на материалната база на учебните заведения.

В тази връзка е предвидено реализирането на инвестиционно намерение за изграждане на физкултурен салон (многофункционална зала), нови класни стаи и топла връзка към съществуващата сграда на 54 СУ „Св. Иван Рилски“, с цел подобряване на условията за обучение и осигуряване на съвременна образователна среда за учениците.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I-322 „за училище“, кв. 42, м. „Толстой“, район „Надежда“ по плана на гр. София, одобрен с Решение № 644 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичния общински съвет. Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от квартал „Толстой“, в която е изградена необходимата техническа инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с правилна форма и площ по графични данни 13 140 кв. м, като в него е разположена съществуващата сграда на 54 СУ „Св. Иван Рилски“ с разгъната застроена площ 6099 кв. м.

Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община и чл. 41, ал. 4 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за училища, са както следва:

- максимална плътност на застрояване (Кпл.) – до **40 %**;
- максимален коефициент на интензивност на застрояване (Кинт.) – до **1,2**;
- минимална озеленена площ (Коз.) – **20 %**.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 3 от Наредба № 7, необходимата площ на един ученик във вече усвоени жилищни територии е 8 кв. м на ученик за училища с капацитет над 16 класни стаи и 12 кв. м на ученик за училища с капацитет до 16 класни стаи.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване дава две възможности за разполагане на сградите на училищата в урегулираните поземлени имоти:

**1. При спазване на стандартните отстояния:**

- над **15 м** за частите от сградите с учебни помещения;
- над **5 м** за частите от сградите с неучебни помещения.

**2. При намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:**

- минимум **5 м** за частите от сградите с учебни помещения;
- минимум **3 м** за частите от сградите с неучебни помещения.

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на действащата нормативна уредба е установено следното:

Имотът представлява специфичен градоустройствен случай, тъй като обхваща цял градоустройствен квартал (кв. 42) от местност „Толстой“, заключен между четири улици и включващ линеен имот за озеленяване към бул. „Рожен“.

Съществуващото разположение на сградите и спортните площадки е ориентирано към вътрешния двор на училището и към второстепенните улици на квартала, като по този начин се осигуряват подходящи условия за отдих и спорт на учениците.

След анализ на съществуващото застрояване, ориентацията на сградата, необходимостта от запазване на съществуващите спортни зони и осигуряването на оптимално слънцегреене през различните сезони, се установи, че най-подходящото място за разполагане на новия физкултурен салон, новите класни стаи и топлата връзка е в югоизточната част на имота.

При тази конфигурация на застрояване, с оглед максимално ефективно използване на имота и запазване на съществуващите функционални зони, е целесъобразно да бъде приложена възможността за намалени отстояния по чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3.

Към настоящия момент в 54. СУ „Св. Иван Рилски“ се обучават 1135 ученици, разпределени в 46 паралелки. Учениците в начален етап се обучават в едносменен режим, докато тези в прогимназиален и гимназиален етап са организирани в двусменен режим. През първия учебен срок учениците от V до VII клас се обучават в първа смяна, а тези от VIII до XII клас – във втора смяна. През втория срок се прилага ротация между двете групи. Учебните занятия за първа смяна започват в 07:30 ч. и приключват в 13:10 ч., а за втора смяна – от 13:20 ч. до 19:00 ч..

Прилагането на намалени отстояния в рамките на действащата нормативна уредба би създавало реална възможност за оптимизиране на наличната материална база и за по-ефективно използване на училищното пространство. В този случай ще може да се изгради допълнителен капацитет от 8 нови класни стаи, което ще позволи разкриването на 8 паралелки с по 26 ученици, или общо 208 допълнителни ученици. В случай че не бъде дадено разрешение за прилагане на намалени отстояния, възможностите за разширяване ще бъдат съществено ограничени и ще позволят изграждането на едва 6 нови класни стаи, което значително намалява потенциала за прием и не отговаря в пълна степен на нарастващите потребности.

С оглед на увеличения интерес към училището и необходимостта от осигуряване на достъпна и качествена образователна среда прилагането на намалени отстояния се явява обосновано и целесъобразно решение. Това ще даде възможност за по-добра организация на учебния процес, намаляване на натоварването от двусменния режим и създаване на условия за обхващане на повече ученици, без компромис с качеството на обучение. Изграждането на новия физкултурен салон ще позволи провеждането на часовете по

---

физическо възпитание при съвременни условия и ще допринесе за развитието на спортната активност на учениците.

Важно е да се подчертае, че 54 СУ „Св. Иван Рилски“ е единственото училище в район „Надежда“, което функционира при двусменен режим на обучение. Именно поради това предприемането на конкретни мерки за разширяване на капацитета му има ключово значение не само за самото училище, но и за образователната среда в целия район.

Разрешаването на прилагането на намалени отстояния ще създаде възможност за изграждане на допълнителни класни стаи и увеличаване на приема, което от своя страна ще позволи оптимизиране на учебния процес и поетапно отпадане на двусменния режим. По този начин район „Надежда“ ще може да изпълни своя ангажимент за преминаване към едносменен режим на обучение във всички училища на своята територия.

С прилагането на възможността по чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 ще се осигури ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот, при спазване на образователните, здравните и техническите изисквания към сградите за обществено обслужване.

Предвид изложеното и с оглед необходимостта от подобряване на образователната инфраструктура на територията на район „Надежда“, предлагам Столичният общински съвет да приеме приложената технико-икономическа обосновка и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 при реализиране на инвестиционното намерение.

**Приложения:**

1. Технико-икономическа обосновка.
2. Проект на решение

С уважение,

**ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ**  
**КМЕТ НА СО – РАЙОН „НАДЕЖДА“**

**ТАТЯНА ГЕОРГИЕВА**  
**ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК**



---

---

**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**

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I-322 „за училище“, кв.42, м.“Толстой“, район „Надежда“ по плана на гр.София, одобрен с Решение №644 по Протокол №52/21.11.2013г. на СОС.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от квартал „Толстой“. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с правилна форма, с площ по графични данни от 13140,00 кв. м. В него се разполага основната сграда на СУ „Св. Иван Рилски“ с РЗП 6099кв.м.

Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, чл. 41, ал. 4 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за училище, са:

- Кпл.– макс. 40 %;
- Кинг.– макс. 1,2;
- Коз.– мин. 20 %.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 3 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на един ученик във вече усвоени жилищни територии е 8кв.м./ученик за училища с капацитет над 16 класни стаи и 12кв.м./ученик за училища с капацитет до 16 класни стаи.

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 училищата в урегулираните поземлени имоти:

1. при спазване на отстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:
  - 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.);
2. при намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:
  - а) по-голямо или равно на 5 m - за частите от сградите с учебни помещения в училищата;
  - б) по-голямо или равно на 3 m - за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

Имотът представлява частен случай, а именно цял градоустройствен квартал (кв.42) от м. „Толстой“, заключен между четири улици, включващ и линеен имот за озеленяване (не реализиран) откъм бул.“Рожен“.

Зоните за спорт на открито и отдиш за учениците са ориентирани предимно към вътрешния двор на сградата и към второстепенните улици на квартала. В близост до линейния парк се разполага друга спортна площадка.

При тази съвкупност от параметри, физическото разположение на съществуващото застрояване като геометрия и височина, запазване на спорните зони с максимално използване на слънцестоеето в отделните сезони и отдалеченост от шума и праха на главни пътни артерии за района и града, правилното ситуиране на физкултурен салон с нови класни стаи и топла връзка към тях води до целесъобразно решение, при което дадената възможност в чл.26, ал.6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г. е логичен избор за разполагане на новите гореописани обекти в югоизточния ъгъл на имота.

С прилагането на възможността на чл. 26, ал. 6 от Наредбата се обезпечават ефективно и икономически целесъобразното използване на урегулирания поземлен имот с оглед осигуряването на по-висок стандарт в обучението за средни училища при спазване на образователните, здравните и техническите изисквания.

Март 2026  
гр.София

Ир Митрев  
да-СО  
УФИЯ



# 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 \_\_\_\_\_ 20\_\_ година

За приемане на технико-икономическа обосновка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на физкултурен салон (многофункционална зала), класни стаи и топла връзка в УПИ I – 322 “за училище“, кв.42, м. „Толстой“, р-н „Надежда“ по плана на гр. София

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 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 обосновка (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 изграждането на физкултурен салон (многофункционална зала), класни стаи и топла връзка в УПИ I – 322 “за училище“, кв.42, м. „Толстой“, р-н „Надежда“ по плана на гр. София

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:**

\_\_\_\_\_ гров

**Юрист от район „Надежда“:**

\_\_\_\_\_