



**X** САГ18-ГР00-1685-[23]/27....

РЕГ. НОМЕР

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

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

**ДО**

**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

Към № СОА22-ТД26-2846-[4]/05.10.2022 г.

**ОТНОСНО:** *Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на изграждането на детска градина в проект УПИ I-1465 "за детска градина", кв. 10, м. „Витоша - ВЕЦ Симеоново“ по плана на гр. София, ПИ с идентификатор № 68134.1600.1465 по КККР, район "Студентски" - СО*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

Във връзка с получено в Направление „Архитектура и градоустройство“ писмо № САГ18-ГР00-1685-[21]/14.10.2022 г. от г-н Петко Горанов – кмет на район „Студентски“ с приложени доклад до СОС, проект на решение и 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 относно даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на нова детска градина в проект УПИ I-1465 "за детска градина", кв. 10, м. „Витоша - ВЕЦ Симеоново“ по плана на гр. София, ПИ с идентификатор № 68134.1600.1465 по КККР, район "Студентски" - СО, изразявам следното становище:

Считам, че предложението може да бъде подкрепено с оглед ефективното и икономически целесъобразното използване на бъдещия урегулиран поземлен имот от страна на собственика му при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

27.10.2022 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

*Изготвил чрез АИСНАГ:*

*арх. Николай Каменов*

*директор на дирекция „Градско и пространствено планиране и недвижимо културно наследство“*

5.10.2022 г.

**X** РСТ22-ВК08-392-[1]/05.10...

Регистрационен индекс

ДО  
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### ДОКЛАД

от Петко Горанов - Кмет на Столична община – район „Студентски“

*Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на триетажна детска градина, на ул. "проф. Христо Вакарелски", ж.к. „Студентски град“, гр. София 1700, ситуирана в проектен УПИ I-1465 ”за детска градина“, в обхвата на ПИ с идентификатор № 68134.1600.1465 по КККР, кв. 10, м. „Витоша ВЕЦ- Симеоново“, СО - район "Студентски", във връзка с одобряването на проект за Подробен устройствен план (ПУП)- изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I- „за училище“, кв. 10, м. „Витоша ВЕЦ- Симеоново“, район „Студентски“, гр. София.*

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В връзка с постъпило писмо в деловодството на СО – район „Студентски“ с вх. рег. № РСТ22-ВК08-392/ 30.03.2022 г. по заявление с вх. № СОА22-ТД26-2846/ 04.03.2022 г. постъпило в ПК по устройство на територията, архитектура и жилищна политика, от „Лобутов Инвест“ ООД, придружено със становище на Главния архитект на Столична община, се предвижда проектирането и изграждането на триетажна детска градина, на ул. "проф. Христо Вакарелски", ж.к. „Студентски град“, гр. София 1700, ситуирана в проектен УПИ I-1465 ”за детска градина“, в обхвата на ПИ с идентификатор № 68134.1600.1465 по КККР, кв. 10, м. „Витоша ВЕЦ- Симеоново“, СО - район "Студентски".

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в СО - р-н "Студентски" има 328 деца чакащи за прием за детски градини. Тези деца няма възможност да бъдат приети в съществуващите детски градини и ясли, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради или да бъдат разширени съществуващите детски заведения. Освен това е важно новите сгради да бъдат в територии с по-голяма гъстота на обитаване и концентрация на млади семейства. В тази

връзка се предлага да дадете своето съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на:

- триетажна детска градина с четири градински групи за 44 деца с основна цел да се създадат условия за качествена среда за подпомагане на младите семейства в района.

Теренът, в който се предвижда реализирането на инвестиционното намерение, представлява проектен УПИ I-1465 "за детска градина", в обхвата на ПИ с идентификатор № 68134.1600.1465 по КККР, кв. 10, м. „Витоша ВЕЦ- Симеоново“, СО - район "Студентски", във връзка с одобряването на проект за Подробен устройствен план (ПУП)- изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I- „за училище“, кв. 10, м. „Витоша ВЕЦ- Симеоново“, район „Студентски“, гр. София, одобрен със Заповед № РД-09-50-580/ 31.10.1997 г. на главния архитект на Столична община, ПИ с идентификатор № 68134.1600.1465 по КККР (одобрен със Заповед № РД-18-38/ 10.07.2012 г. на изпълнителен директор на АГКК).

Имотът се намира в гр. София, р-н „Студентски“, м. „Витоша ВЕЦ- Симеоново“ с лице на ул. „проф. Христо Вакарелски“, в „сърцето“ на силно урбанизираната част южно от бул. „Г. М. Димитров“.

Имотът е с приблизително правоъгълна форма, със силна денivelация от юг на север. Улицата преминава от Северозапад, като силния наклон на терена предполага разполагане на надземните етажи на сградата на около три метра над нивото на улицата и транспортно - комуникационно обслужване на сградата на ниво сутерен. Към югозападната регулация имота граничи с УПИ II – 1086 „за жс“, от югоизток с проектен УПИ ХХІХ-1465, 4836 „за жс, оо и пг“ и проектен УПИ ХХVІІІ-1465, 4778, 4638 „за жс, оо и пг“ и от североизток с проектен УПИ ХХVІІ-1465,4778, „за жс, оо и пг“. Площта на проектен УПИ I-1465 "за детска градина", кв. 10 е 1 123 кв. м. с приблизителни размери 25/ 45 м.

Съгласно Общия устройствен план (ОУП) на Столична община (СО), приет с Решение № 697 от Протокол № 51/ 19.11.2009 г. и Решение № 960/ 16.12.2009г. на Министерски съвет и Закон за устройството и застрояването на СО (ДВ бр. 31 от 10.04.2018г.), проектен УПИ I-1465 "за детска градина", кв. 10, м. „Витоша ВЕЦ- Симеоново“, попада в зона „Жс“– „Устройствена зона с преобладаващо жилищно застрояване с височина до 15 м“.

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 %, Кинт – коефициент за интензивност на застрояване – макс. 0,6, Озел. - озеленена площ – мин. 50 %.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1, т. 1 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете за градинските групи, във вече усвоени жилищни територии е 25 кв. м/ дете, т.е. теренът на детска градина е подходящ за не повече от 44 деца. Изграждането на сграда с четири групи за по 11 деца всяка- общо 44 деца ще допринесе за постигане на търсената максимална икономическа целесъобразност и ефективност на инвестиционното намерение в посочения УПИ и намаляване на недостига на места за деца в градинските групи на територията на СО- район „Студентски“.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на 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 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 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;
2. 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 проектния Урегулиран поземлен имот спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

При спазване на отстоянията, нормативно установени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 m за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, е невъзможно разполагането на сграда за детска градина с четири градински групи, както и реализирането на инвестиционното намерение.

При използване на възможността, регламентирана в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на спални и занимални на разстояние мин. 5 m от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 m. от регулационните линии, в проектният УПИ може да се разположи сграда за детска градина с капацитет четири групи на три етажа, като на първи и втори се разполагат по две групи, трети етаж са проектирани обслужващи административни помещения, а на ниво сутерен е подхода към сградата, както и зала за спорт и музикални занимания с обслужващи помещения, съгласно инвестиционното намерение на „Лобутов Инвест“ ООД, представлявано от управителя Димитър Лобутов. С прилагане на намалени отстояния при разполагане на сградата се постига, ефективно строително изпълнение на нова сграда, с капацитет четири нови групи, 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 проектния урегулиран поземлен имот, с оглед осигуряването на оптимален брой места в детското заведение, при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

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/ 21.12.2015 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 оценка (Приложение № 1) и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на триетажна детска градина с четири градински групи на ул. "проф. Христо Вакарелски", ж.к. „Студентски град“, гр. София 1700, ситуирана в

проектен УПИ I-1465 ”за детска градина“, в обхвата на ПИ с идентификатор № 68134.1600.1465 по КККР, кв. 10, м. „Витоша ВЕЦ- Симеоново“, СО - район "Студентски", гр. София.

### Приложения:

1. Техничко-икономическа оценка, ведно с:
  - 1.1 Предварително проучване на възможностите за разполагане на триетажна сграда за детска градина, съгласно чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ 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 – текстова част;
  - 1.2 Предварително проучване на възможностите за разполагане на триетажна сграда за детска градина, съгласно чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ 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 – графична част;
2. Заявление с приложени документи.



1. ТИО.pdf



1.1 Предварително проучване текстово



1.2 Предварително проучване графич



2. Заявление.pdf



Възстановим подпис

**X** Петко Горанов

Кмет на СО – район „Студентски“

Подписано от: PETKO GORANOV GORANOV

Съгласували:

4.10.2022 г.

**X** арх.Диан Димов

Главен архитект на СО – район „Студентски“

4.10.2022 г.

**X** Десислава Стойкова

---

Главен юриконсулт, СО - район "Студентс...

4.10.2022 г.

**X** инж. Валентина Стоева

---

Началник отдел УТКР

**Изготвил:**

4.10.2022 г.

**X** арх. Евелина Малешевска

---

Главен експерт в отдел УТКР



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!**

**РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_**

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2022 година

**ЗА:** За приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на триетажна детска градина, на ул. "проф. Христо Вакарелски", ж.к. „Студентски град“, гр. София 1700, ситуирана в проектен УПИ I-1465 ”за детска градина“, в обхвата на ПИ с идентификатор № 68134.1600.1465 по КККР, кв. 10, м. „Витоша ВЕЦ- Симеоново“, СО - район "Студентски", във връзка с одобряването на проект за Подробен устройствен план (ПУП)- изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I- „за училище“, кв. 10, м. „Витоша ВЕЦ- Симеоново“, район „Студентски“, 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

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

**РЕШИ:**

1. Приема технико-икономическа оценка (Приложение № 1).
2. Дава съгласие за прилагане на намалени отстояния при условията 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 прилагане на намалени отстояния при на триетажна детска градина, на ул. "проф. Христо Вакарелски", ж.к. „Студентски град“, гр. София 1700, ситуирана в проектен УПИ I-1465 ”за детска градина“, в обхвата на ПИ с идентификатор № 68134.1600.1465 по КККР, кв. 10, м. „Витоша ВЕЦ- Симеоново“, СО - район "Студентски", във връзка с одобряването на проект за Подробен устройствен план (ПУП)-

изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I- „за училище“, кв. 10, м. „Витоша ВЕЦ- Симеоново“, район „Студентски“, гр. София.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 2022 г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_\_ от дневния ред, по доклад № \_\_\_\_\_ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**X**

---

Георги Георгиев  
Председател на СОС

**Юрист от Администрацията на  
район „Студентски“**

3.10.2022 г.

**X**

**Десислава Стойкова**

---

Главен юрисконсулт на СО - район "Студе...