



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН СТУДЕНТСКИ



СТУДЕНТСКИ ГРАД-БЛОК 5-1700 СОФИЯ-БЪЛГАРИЯ-ТЕЛ. 868 31 24-ФАКС 868 61 16-e-mail: rajon@studentski-so.org-www.studentski.bg

X

Регистрационен индекс

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

съгласно изискванията на 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

Във връзка със заявено инвестиционно намерение и внесено мотивирано предложение за издаване на Виза за проектиране за обект „Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж и детска градина“, разположена в УПИ XII-598, 4819 „за жс“, (ПИ с идентиф. № 68134.1600.6488 по КККР), кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, СО - р-н „Студентски“, при разполагане на намалени отстояния съгласно изискванията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/ 21.12.2015 г. на детска градина разположена на партерния етаж в проектната многофамилна жилищна сграда.

Теренът, в който ще бъде ситуирана детската градина, като част от партерния етаж на жилищна сграда, представлява УПИ XII-598, 4819 „за жс“, кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, СО - р-н „Студентски“, съгласно проект за Подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват УПИ XIII- 598, УПИ XII- 593, кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, район „Студентски“, одобрен със Заповед № РСТ24-РА50-27/ 17.10.2024 г. на Главен архитект на СО – р-н „Студентски“, ПИ с идентификатор № 68134. 1600.6488 по КККР (одобрен със Заповед № РД-18-38 от 10.07.2012 г. издадена от Изпълнителен директор на АГКК).

Имотът е ъглов и се намира в гр. София, р-н „Студентски“, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, с лице на ул. „Проф. Георги Златарски“ и улица с о.т. 119 - о.т. 121 в „сърцето“ на бързо развиваща се урбанизирана част с голям брой нови жилищни сгради и комплекси населени предимно с млади семейства, разположен южно от бул. „Г. М. Димитров“ и източно от бул. „Симеоновско шосе“.

УПИ XII-598, 4819 „за жс“ е с приблизително трапецовидна форма, сравнително равен с лек наклон в посока юг-север. Улица „Проф. Георги Златарски“ преминава източно от имота, а улица с о.т. 119 - о.т. 121 се намира от север. Към западната регулация УПИ XII-598, 4819 „за жс“ граничи с УПИ XXVII-4820 „за жилищно строителство, магазини, оо и пг“ и УПИ XXVI-595, а към южната с УПИ XIV-599,600, „за жс“. Площта на УПИ XII-598, 4819 „за жс“, кв. 11 е 1 557 м², като частта от него отделена за нуждите на детската градина е 355,13 м² детска градина, прилежаща площ от имота 445,74 м² включваща дворчета към градинската и ясената група, прилежаща приемна зона и 2 бр. паркоместа– обща площ на детската градина е прилежащите от имота площи 800,87 м².

Съгласно Общия устройствен план (ОУП) на Столична община (СО), приет с Решение № 697 от Протокол № 51/ 19.11.2009 г. и Решение № 960/ 16.12.2009 г. на Министерски съвет и Закон за устройството и застрояването на СО (ДВ бр. 31 от 10.04.2018 г.), УПИ XII-598, 4819 „за жс“, кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“ попада в

зона „Жс“ – „Устройствена зона с преобладаващо жилищно застрояване с височина до 15 м“.

Съгласно т. 3 от Приложениято към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, устройствените параметри за застрояване в зона „Жс“ – „Устройствена зона с преобладаващо жилищно застрояване с височина до 15 м“, са: Плътност на застрояване – макс. 50, Кинт 2,5, озеленена площ – мин. 35 %, като 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

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 минималната необходима площ за едно дете в градински групи, във вече усвоени жилищни територии е 25 м², съответно 20 м² за едно дете в яслени групи, т.е. теренът на детската градина е подходящ за не повече от 35 деца. Проектното решение предвижда изграждането на детска градина с една яслена група за 15 деца и една градинска група за 20 деца, което отговаря на нормативните изисквания и 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 и яслени 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 Урегулирания 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 м за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, е невъзможно разполагането на сграда с детска градина с една градинска и една яслена група, тъй като имотът е с приблизителна ширина 35 м. При разполагане на детската градина на пълни отстояния от регулационните линии е невъзможно реализирането на инвестиционното намерение на Възложителите за изграждане на една яслена група за 15 деца и една градинска група за 20 деца, при нарастващата остра необходимост от допълнителни места в яслените и градинските групи на територията на СО- район „Студентски“.

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 м от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 м. от регулационните линии, в имота може да се разположи детска градина с капацитет от една яслена група за 15 деца и една градинска група за 20 деца на партерния етаж на жилищната сграда. За целта се предвижда 800,87 м² от УПИ XII-598, 4819 „за жс“, кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“ да бъдат използвани за нуждите на детската градина.

Предвижда се изграждането на самостоятелен достъпен вход, преддверие с гардеробчета, занималня с кърт за хранене и спалня за яслена група за 15 деца и занималня с кърт за хранене и спалня за градинска група за 20 деца със прилежащите им санитарно-хигиенни помещения (тоалетна, умивалня и корито за измиване на крака с подвижен душ), административни помещения – кабинет директор и учителска стая, медицински кабинет, кухненски офис с разливно помещение за храна от кухня-майка, помещения за чисто и мръсно бельо (с мивка и подов сифон) - предвидени за обслужване от външна специализирана пералня. С непосредствен достъп от занималните и гардеробни помещения са индивидуални дворчета за всяка от групите със самостоятелна открита площадка за игра. Входът към детската градина и към административната ѝ част, както и прилежащите ѝ паркоместа, са отделени от входа за жилищата и останалите обекти в сградата, съгласно инвестиционното намерение на възложителите Борис Найденов, Лиляна Манова, Диана Манова и Симеонка Манова. С прилагане на намалени отстояния при разполагане на детската градина в партера на сградата се постига, ефективно строително изпълнение на новата сграда, с детска градина с капацитет една нова яслена група и една нова градинска група, при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания – Приложение № 2, както следва:

1. правилно функционално и планировъчно решение;
2. осигуряване на необходимите входове и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания, вкл. и по отношение на правилната ориентация на помещенията спрямо географските посоки видно от положителното здравно заключение за оценка на инвестиционния проект с изх. рег. № РД-1870-235/31.03.2025г. на СРЗИ;
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.

Приложения:

1. Мотивирано предложение за издаване на виза за проектиране за разполагане „Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж и детска градина“, при разполагане на намалени отстояния съгласно изискванията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015 г. на детска градина разположена на партерния етаж в проектната многофамилна жилищна сграда.;
2. Функционална схема на партера на сградата;
3. Ситуационна схема;
3. Здравното заключение за оценка на инвестиционния проект с изх. рег. № РД-1870-235/31.03.2025г. на СРЗИ.

- | | | | |
|---|---|--|---|
|  |  |  |  |
| 1. мотивирано предложение виза. | 2. Функционална схема на партера.p | 3. Ситуационна схема.pdf | 4. Здравното заключение.pdf |

 Възстановим подпис

X арх.Диан Димов

Главен архитект на СО- район "Студентски"

Съгласували:

 Възстановим подпис

X Василена Мечкова

Началник отдел ПОЧР

 Възстановим подпис

X инж. Георги Георгиев

Началник отдел УТКР

Изготвил:

 Възстановим подпис

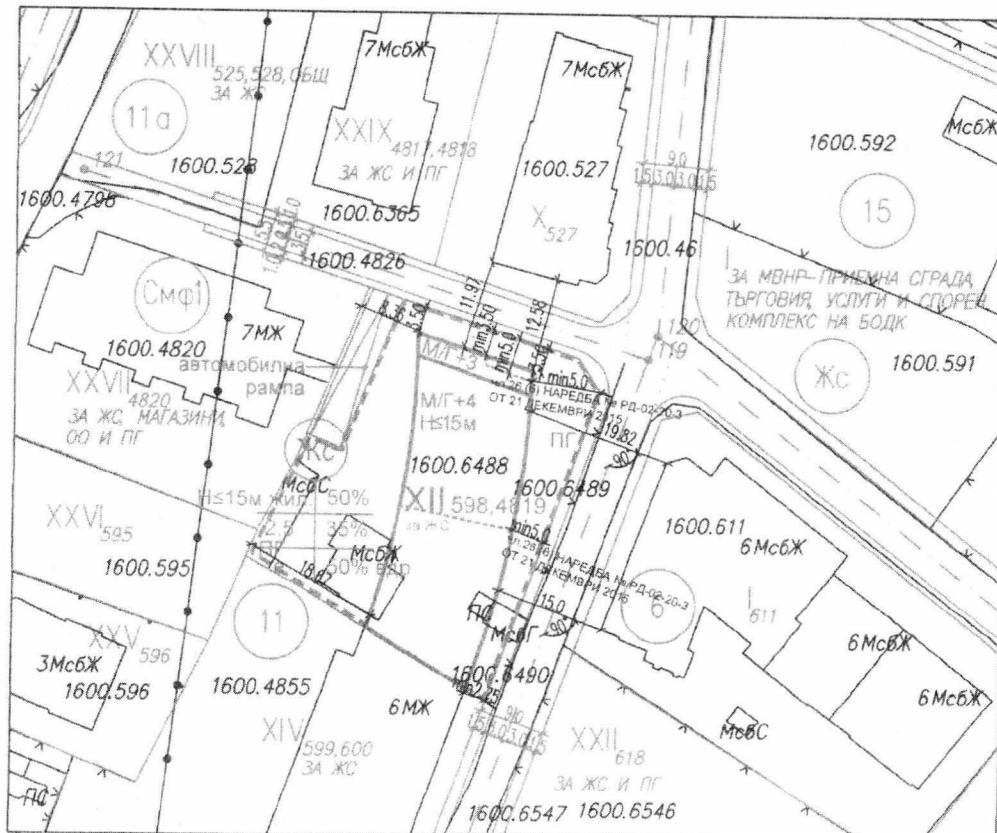
X арх. Евелина Малешевска

Главен архитект на СО- район "Студентски"

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

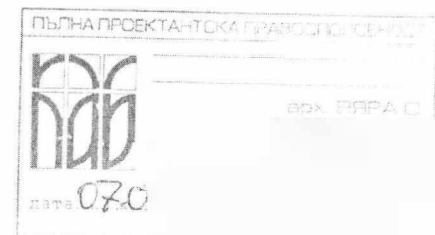
За Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж и детска градина
в УПИ XII-598,4819 за ЖС, кв.11, местност "Витоша ВЕЦ Симеоново",
СО - р-н "Студентски, гр. София

М 1:1000



- Площта на ПИ 68134.1600.6488 от кадастрална карта е 1 558 кв.м.;
- По графични данни площта на УПИ XII-598,4819 "ЗА ЖС", кв. 11 е 1 558 кв.м.;

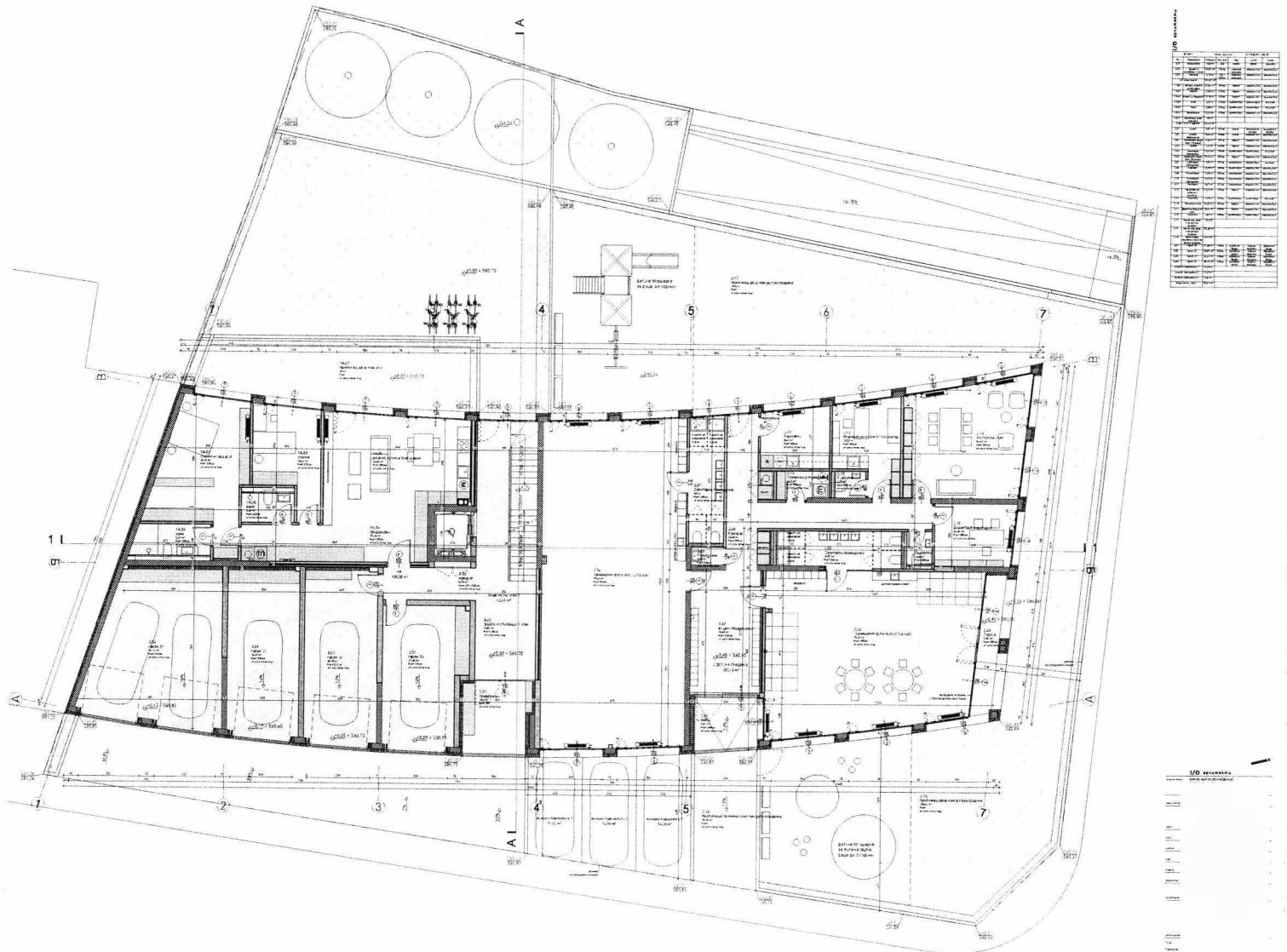
- Легенда:
- Действащ регулационен план
 - Кадастрална карта
 - Граница на устройствена зона
 - проектна сграда основно застрояване
 - проектно подземно застрояване

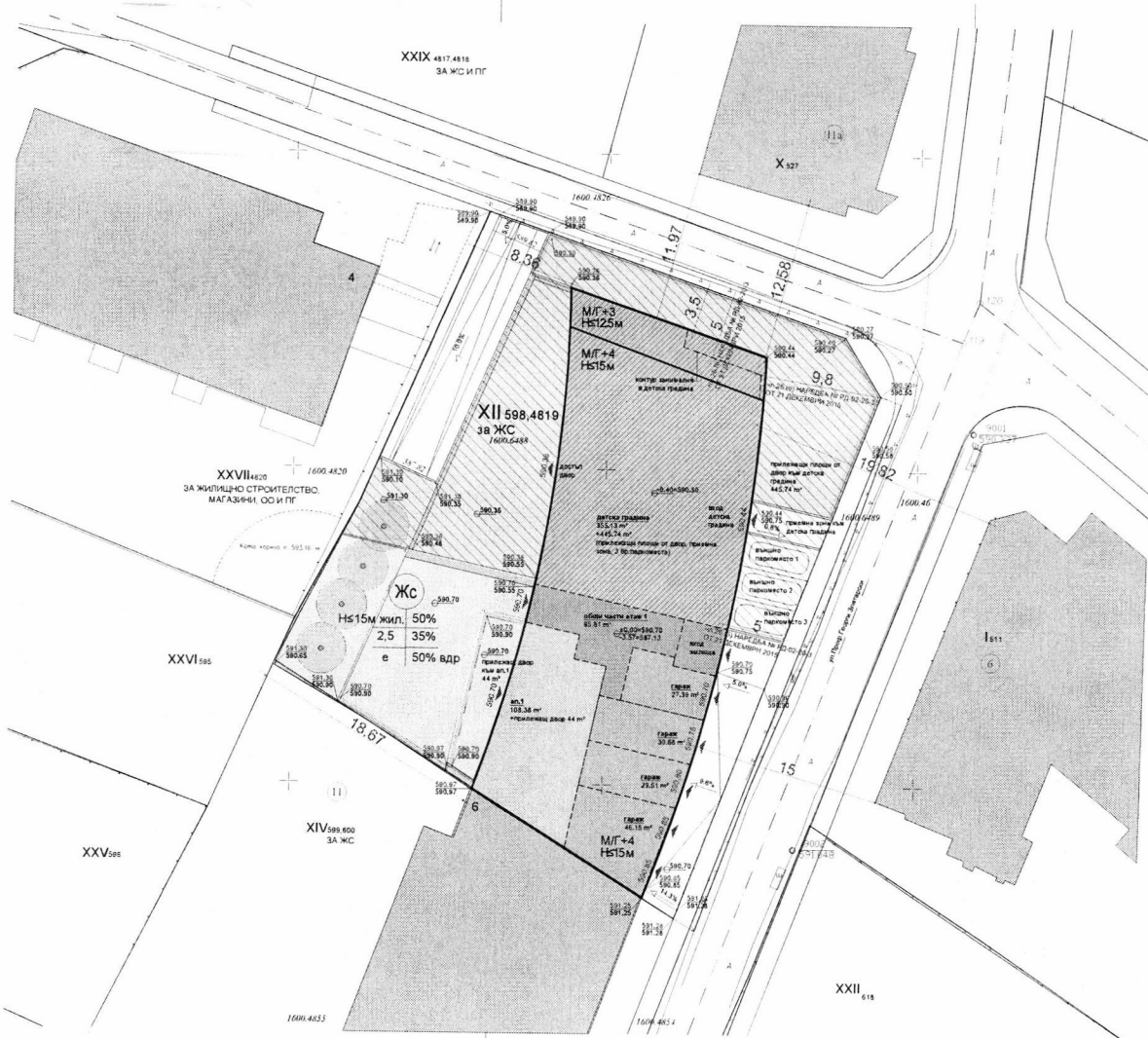


Израз

арх. В. Желязкова/
дата: 07.07.2025 г.

л.6 от вс.л.8





I/O архитекти

параметри на застрояване

площ на имота	1557.0 м²
ЗП	663.12 м²
Плътност на застрояване	42.59%-50%
РЗП(над земята)	3621.87<3892.5 м²
КИПТ	2.33<2.5
Процент на озеленяване	35.1%>35
Кота корниз	Н515м

I/O архитекти

изпълнители	БОРИС БОРИСОВ НАУДЕНОВ ЛИЛИЯ ВАСИЛЕВА МАНОВА ДИАНА СТОЙКОВА МАНОВА СИМЕОНА СТОЙКОВА МАНОВА
инвеститор	"АКОМ КОО КУЛТУР" ООД
обект	Многофункционална жилищно-офисна сграда с подземен гараж и дачна градина в УПИ Х5-598.4819 на ЖС №11, кметство "Петко Славейков", ОД - гр. "Сливница", пл. "Славейков"
наст.	Архитектурен
чертеж	СИТУАЦИЯ
мас.	2023 K02_A_ARCH_PS № 1 / 13
масаб.	М 1:200 дата 01.2025
проектирант	арх. Георги Кътов
проектирант	арх. Вера Желязкова
проектирант	арх. Георги Кътов

ситуация

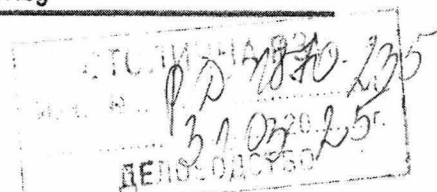
Град	ИНК. Владимир Николов
Плануване	П. арх. София Стойкова



СТОЛИЧНА РЕГИОНАЛНА ЗДРАВНА ИНСПЕКЦИЯ

София 1233, ул. "Враня" № 20, тел.: 02/8130 400, факс: 831 21 29

www.srzi.bg, e-mail: director@srzi.egov.bg



Изх. №:

ЗДРАВНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНКА НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ

ОБЕКТ: Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж и детска градина

АДРЕС: гр. (с.) София район Студентски район

ул. (ж.к.): "Проф. Георги Златарски" № 31, ПИ 68134.1600.598

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "Акми Кю Хоумс" ООД

АДРЕС: гр. (с.) София район

ул. (ж.к.): "Буная" № 16

ФАЗА НА ПРОЕКТИРАНЕ: идеен проект

ПРЕДСТАВЕНИ ЧАСТИ: АРХ

ПРОЕКТАНТ: ИО Архитекти

ЗАЯВЛЕНИЕ с вх. №: АУ-1870-0217 / 27.03.2025 г.

ОЦЕНКА ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ

Инвестиционният проект СЪОТВЕТСТВА на здравните норми и изисквания.

При спазване изискванията на чл. 9а, ал. 2; чл. 10, ал. 1, 2, 3, чл. 12, т. 2, чл. 19, ал. 6 от Наредба 3 за здравните изисквания към детските градини.

Да се осигури мивка в лекарския кабинет.

Настоящото здравно заключение се издава на основание чл. 34 и 35 от Закона за здравето, чл. 19, ал. 1 от Наредба № 36 от 21.07.2009 г. за условията и реда за упражняване на държавен здравен контрол и чл. 142 ал. 5 т. 7 от Закона за устройство на територията.

Д-Р ДАНЧО ПЕНЧЕВ, ДМ

Директор на Столична регионална здравна инспекция



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/

