



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН ТРИАДИЦА

София, ул. „Алабин“ № 54

тел.: 02 8054 101

www.triaditza.org

triaditsa@sofia.bg

Приложение № 1

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 връзка с постъпило заявление в деловодството на СО – район „Триадица“ с вх. рег. № РТР24-ТД26-2510-[2] / 07.07.2025 г. от „Домекс Инвест“ ЕООД, придружено с мотивирано предложение за издаване на Виза за проектиране и функционална схема на партера на сградата, се предвижда изграждането на обект: „Смесена сграда - детска градина ет.1, детско заведение ет. 2 и офиси на 3+Т етаж с Н≤10м, ПГ“, разположена в УПИ I-„за детска градина“, ПИ с идентификатор № 68134.1007.6653 по КККР, кв. 78, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, СО - р-н „Триадица“. Имота е с площ от **1366 кв.м.** според КККР.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I, отреден за „детска градина“, в кв. 78, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“ по плана на гр. София, одобрен със Заповед № РД-09-50-12/ 06.01.1997 г. на главния архитект на София.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, район „Триадица“. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи. Голяма част от изградената техническа и социална инфраструктура в района е изградена от инвеститора на настоящото инвестиционно намерение.

Имотът е ъглов и се намира в гр. София, р-н „Триадица“, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, с лице на ул. „Димитър Еленов“ и ул. „Акад. Чудомир Начев“. 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 I-„за детска градина“, кв. 78, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, СО - р-н „Триадица“, попада в зона „Жм“– „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“.

Съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, устройствените параметри за застрояване в зона „Жм“– „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ са: Плътност на застрояване – 40, Кинт 1,3, озеленена площ – мин. 40 %, като 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност, кота корниз – 10 м. 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 20 кв.м/дете за яслени групи и 25 кв.м/дете за градински групи, т.е. теренът на бъдещата детска градина е подходящ за не повече от 60 деца.

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 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 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 две яслени или градински групи за 40 деца, 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 Възложителя за изграждане на детска градина с две яслени или градински групи за 40 деца, при нарастващата остра необходимост от допълнителни места в градинските групи на територията на СО- район „Триадица“.

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 мин. 5 м от регулационните линии и на останалите помещения на минимум 3 м от регулационните линии, в имота може да се разположи детска градина с 2 групи съгласно инвестиционното намерение (виж приложение № 2). При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективното строително изпълнение на новата сграда на детската градина 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.

Приложения:

1. Мотивирано предложение за виза за проектиране за разполагане „Смесена сграда - детска градина ет.1, детско заведение ет. 2 и офиси на 3+Т етажа с Н≤10м, ПГ“, разположена в УПИ I-„за детска градина“, ПИ с идентификатор № 68134.1007.6653 по КККР на намалени отстояния, съгласно 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;
2. Идеен проект



„НТ СТУДИО“ ООД
София, р-н „Красно село“,
ж.к. „Бели брези“, ул.Звъника, №11
тел: +359 878 44 94 01

ИДЕЕН ПРОЕКТ

ОБЕКТ: „СМЕСЕНА СГРАДА – ДЕТСКА ГРАДИНА ЕТ.1, ДЕТСКИ ЦЕНТЪР ЕТ.2 И ОФИСИ НА 3+Т ЕТАЖА С $H \leq 10$, ПГ“ в УПИ I-“за детска градина“, кв. 78, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, СО район „Триадица“

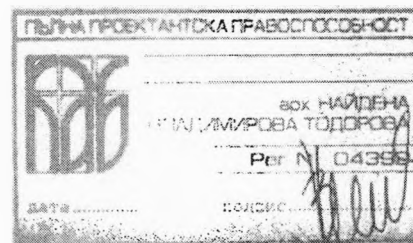
ЧАСТ : АРХИТЕКТУРА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ : „Домекс Инвест“ ЕООД

ФАЗА: ИДЕЕН ПРОЕКТ

Съгласували :

Възложител:	„Домекс Инвест“ ЕООД	
Конструкции:	инж. Е. Манолов	
ВиК	инж. Петър Маринов	
Електро	инж. Станислав Боянов	
ОВ, ЕЕ	инж. Стоил Иванов	
Геодезия, ВП	инж. Владимир Миланов	



Проектант:

(арх. Найдена Тодорова)

Дипл. Сер. 024850

2008 г., УАСГ, гр. София

05.2025 г.
гр. София

<u>ОБЕКТ:</u>	СМЕСЕНА СГРАДА – ДЕТСКА ГРАДИНА ЕТ.1, ДЕТСКИ ЦЕНТЪР ЕТ. 2 И ОФИСИ НА 3+Т ЕТАЖА С Н≤10, ПГ в УПИ I-, за детска градина“, кв. 78, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, СО район „Триадица“
<u>ФАЗА:</u>	ИДЕЕН ПРОЕКТ
<u>ЧАСТ:</u>	АРХИТЕКТУРА
<u>ВЪЗЛОЖИТЕЛ:</u>	„Домекс Инвест“ ЕООД

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОБЩИ ДАННИ:

Във връзка с инвестиционните планове на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, на базата на представено задание за проектиране, е изготвен идеен проект за обект: СМЕСЕНА СГРАДА – ДЕТСКА ГРАДИНА ЕТ.1, ДЕТСКИ ЦЕНТЪР ЕТ.2 И ОФИСИ НА 3+Т ЕТАЖА С Н≤10, ПГ в УПИ I-, за детска градина“, кв. 78, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, СО район „Триадица“.

Проектът е изработен на основание мотивирано предложение за виза за проектиране и съгласно действащите норми и нормативи в Република България, а именно:

- Закон за устройството на територията;
- Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти;
- Наредба №7 от 22 декември 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;
- Наредба № РД-02-20-3 от 9 ноември 2022 г. за техническите изисквания към енергийните характеристики на сгради;
- 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.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ПЛАНИРОВКА:

Площта на имота е 1366,00 кв.м. Разположен е с лице към улица „Димитър Еленов“ на север и улица „Акад. Чудомир Начев“ на запад. От изток и юг е разположен УПИ II-1113,2441, а на югозапад е предвиден УПИ IV-1447.

Сградата е разположена свободностояща в границите на имота. Отстоянията на сградата към регулационните линии по протежението и на двете улици е мин. 3.00 м.

На изток сградата се намира на 9,50 м. отстояние към страничната регулационна линия със своите спални помещения към яслената група и 13,75 м. с помещението за занималня.

На югоизток сградата се намира на 9,00 м. отстояние към страничната регулационна линия със своите спални помещения и към яслената група и 13, 50 м. с помещението за занималня.

Сградата ще се присъедини към съществуваща инженерна инфраструктура за канализация и водопровод в квартала.

Дограмата е петкамерна АЛУМИНИЕВА С ПРЕКЪСНАТ ТЕРМО МОСТ. Цветовете по фасадата се определят от Възложителя и съгласуват с проектанта. Материалите са показани с различни сигнатури по чертежите.

За нормалното функциониране на сградата и дейностите, за които е предвидена са изготвени проекти по част Архитектура, Конструкции, Електро, ВиК, ОВиК, Енергийна ефективност, Геодезия и Паркоустройство.

Осигурени са в подземния гараж необходимите 9 паркоместа за функционирането на двата етажа офиси, в рамките на имота, съобразено с изискването на Наредба РД 02-20-2 от 20.12.2017 г, чл. 42.

Постигнатото озеленяване в имота е около 601,04 кв.м или около 44%, при необходими 40%. По изискване на чл. 19 ал.(2) от Наредба 7, 1/3 от изискуемата растителност е висока, което е около 330 кв.м.

Предвидените в проекта архитектурно-строителни работи да се изпълняват под компетентно техническо ръководство и в съответствие с изискванията на Правилника за изпълнение и приемане на строително-монтажни работи и други регламентиращи документи. На обекта да се влагат само доброкачествени, безвредни и безопасни строителни материали и изделия, отговарящи на съответните стандарти, нормали и технически спецификации за тях. При изпълнение на строителството да се спазват стриктно регламентираните мерки за безопасност на труда. Предвидените проектни решения не са в противоречие с опазването на околната среда и екология, санитарно – хигиенните норми и пожарната безопасност.

Обяснителната записка да се разглежда съвместно с графичните материали към проекта. Височините са от кота готов под. Във всички необходими случаи да се правят консултации с проектанта.

ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ:

Категория на обекта: пета

Площ на имот	- 1366,00 кв.м;
Застроена площ на сградата	- 470,20 кв.м;
Разгънатата застроена площ на сградата	- 1669,20 кв.м;
Озеленяване	- 601,04 кв.м;

Кота ±0.00=632,00

Показатели на застрояване „Жм“:

Плъност	- 40% (546,4 кв.м)
Кинт	- 1,3 (1775,8 кв.м)
К озел мин.	> 40% (546,4 кв.м)
Н	< 10,00м.

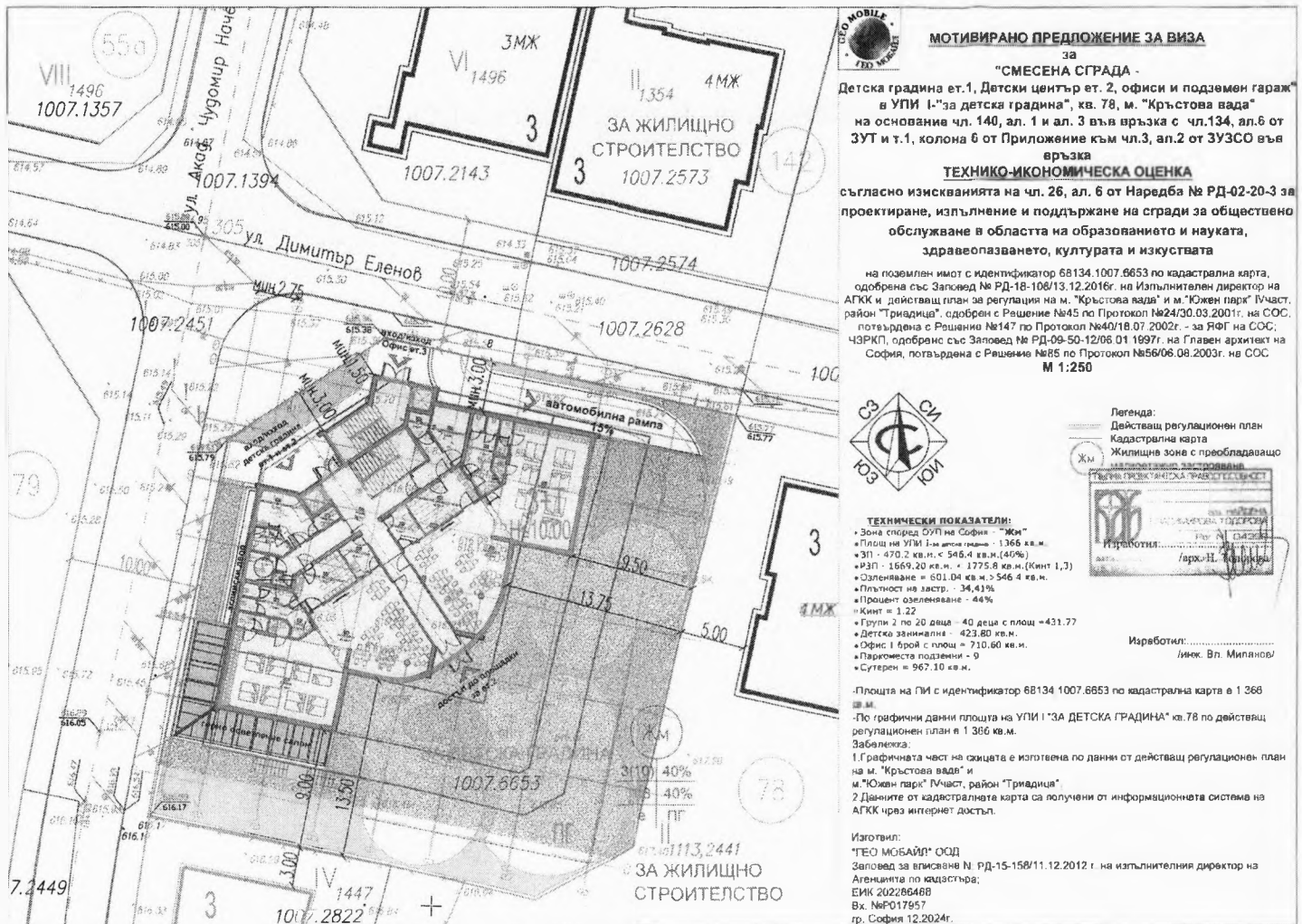
Постигнати показатели:

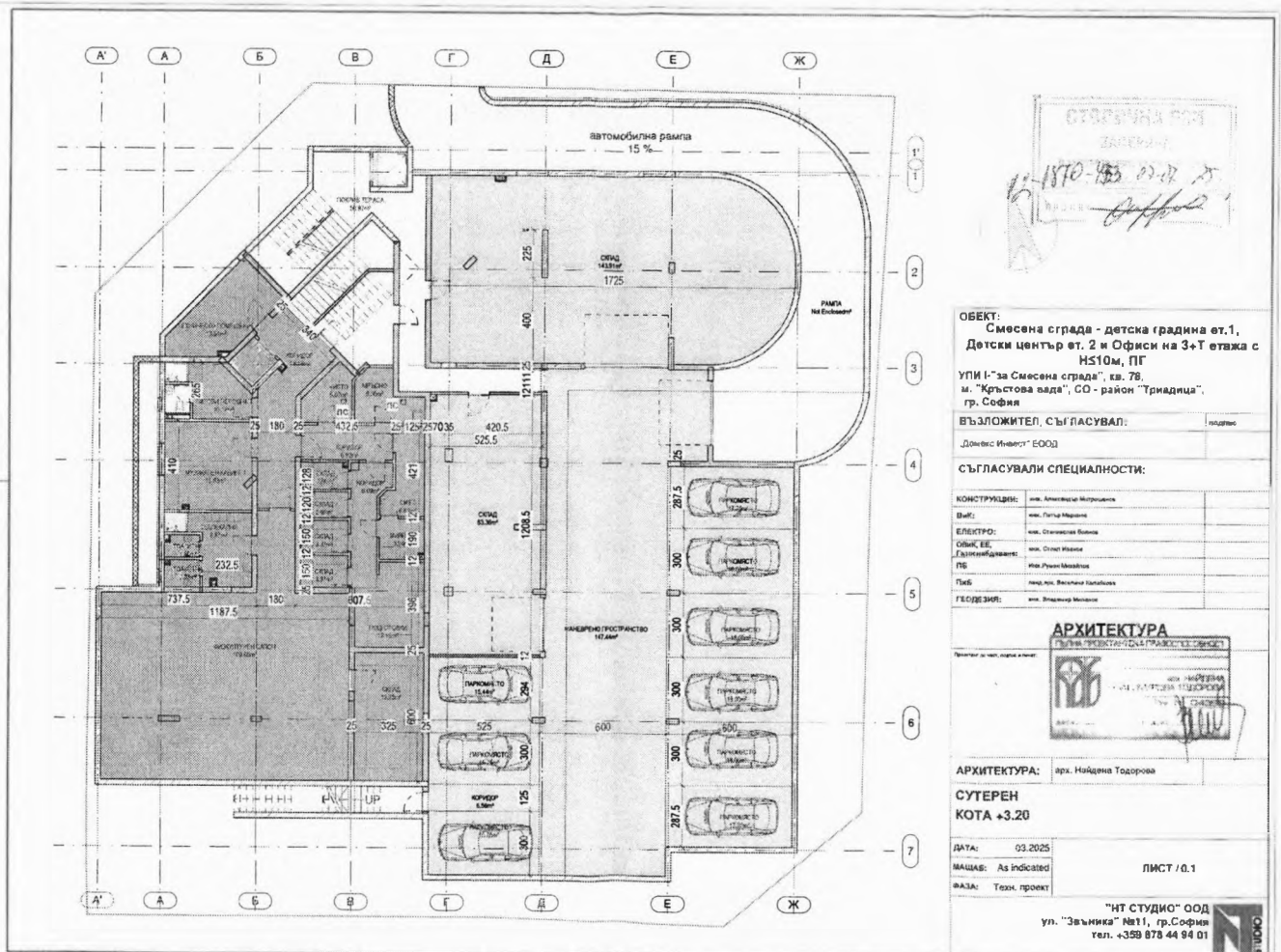
Плъност	= 470,20/1366,00 кв.м. = <u>34,41%</u>
Кинт	= 1669,20/ 1366,00 кв.м. = <u>1,22</u>
К озел	= 601,04/1366,00 кв.м. = <u>44%</u>
Н=10 м	

Май 2025 г.
гр. София

Съставил:.....
(арх. Н. Тодорова)







ОБЕКТ:
 Смесена сграда - детска градина ет.1,
 Детски център ет. 2 и Офиси на 3+4 етажа с
 H510м, ПГ
 УПИ I-за Смесена сграда", кв. 78,
 м. "Кръстова пада", СО - район "Триадница",
 гр. София

ВЪЗЛОЖИТЕЛ, СЪГЛАСУВАЛ:
 Домекс Инвест ЕООД

СЪГЛАСУВАЛИ СПЕЦИАЛНОСТИ:

КОНСТРУКЦИОН: инж. Александър Митревски
ВМ: инж. Радка Маринова
ЕЛЕКТРО: инж. Стефановски Бонка
ОБНОВ. ЕЕ: инж. Стоян Милев
ГЕН. ПРОЕКТИРОВАНИЕ: инж. Руслан Младенов
ПБ: инж. Асен Василевски Василевски
ГЕОДЕЗИЯ: инж. Стефанов Милевски



АРХИТЕКТУРА: арх. Найдена Тодорова

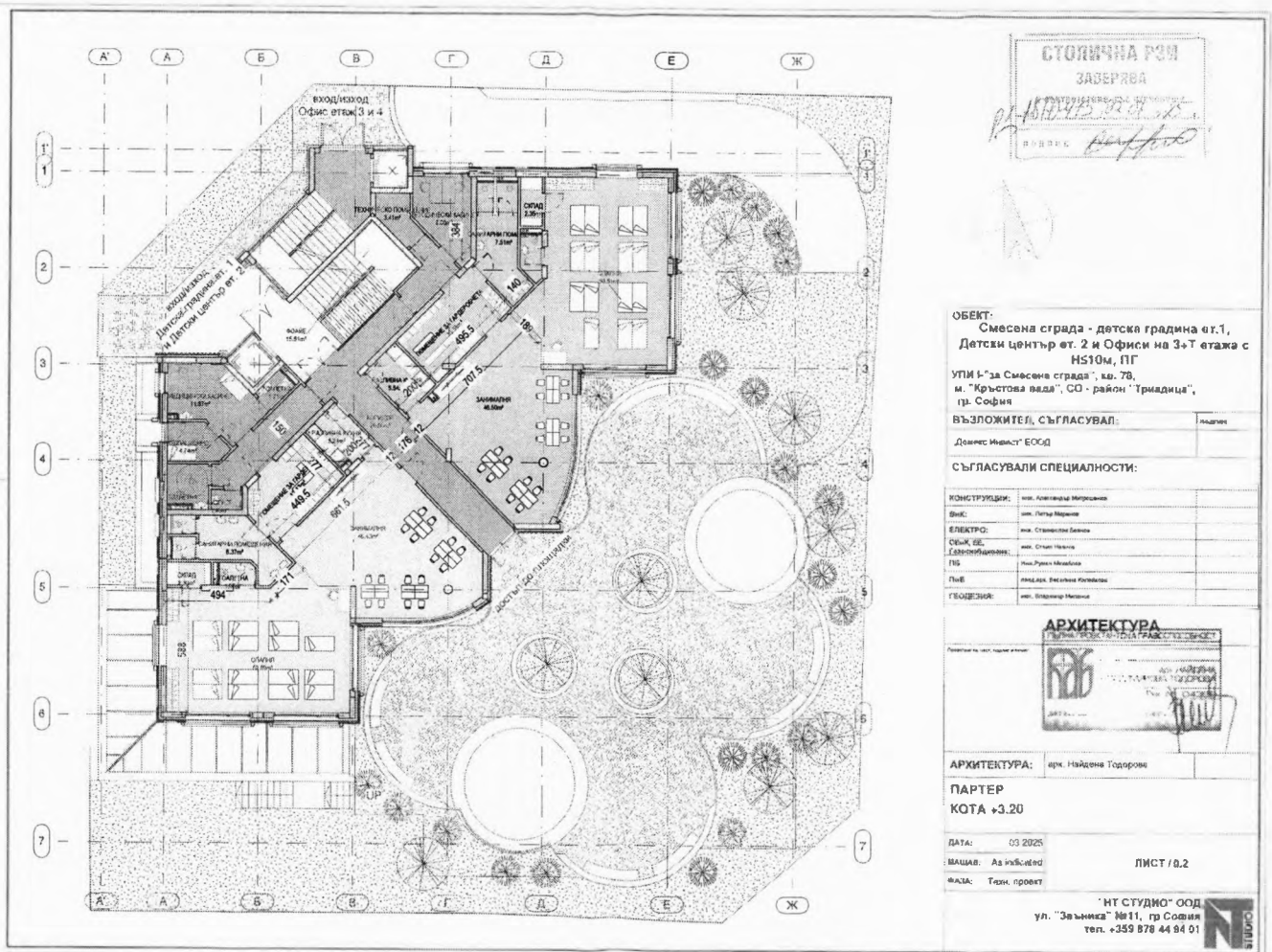
СУТЕРЕН
КОТА +3.20

ДАТА: 03.2025
МАЩАБ: As indicated
ФАЗА: Техн. проект

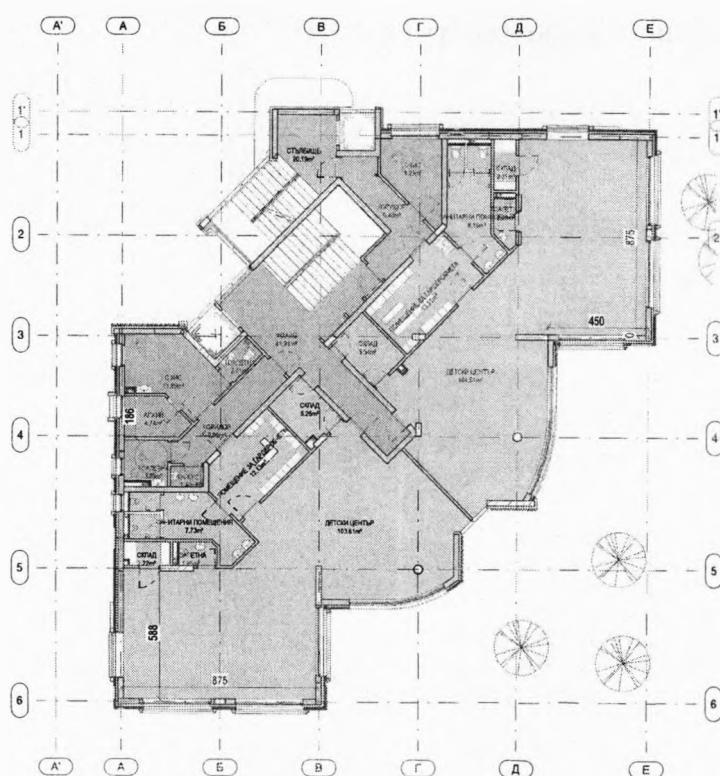
ЛИСТ / 0.1

"НТ СТУДИО" ООД
 ул. "Заънка" №11, гр.София
 тел. +359 878 44 94 01

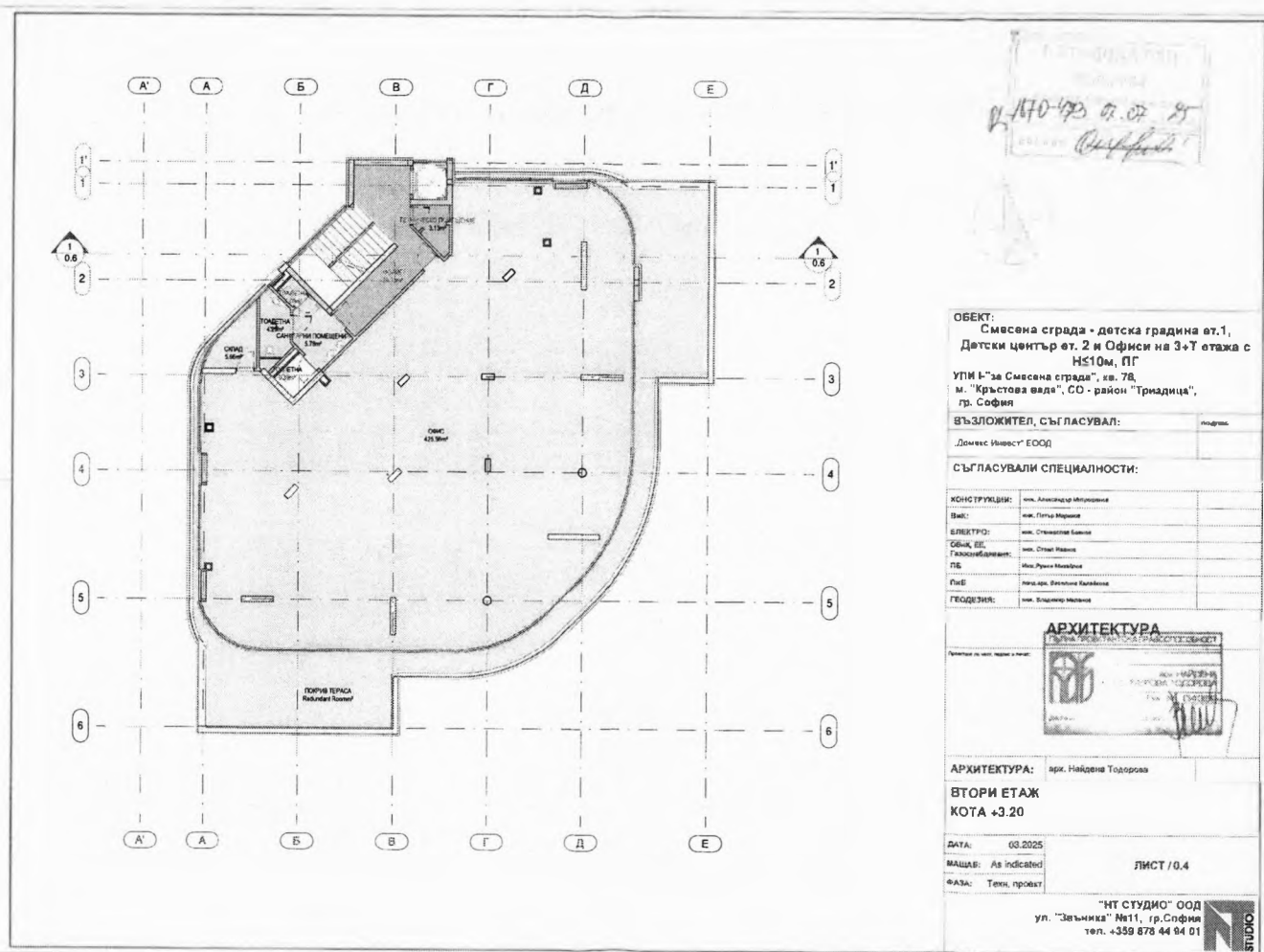


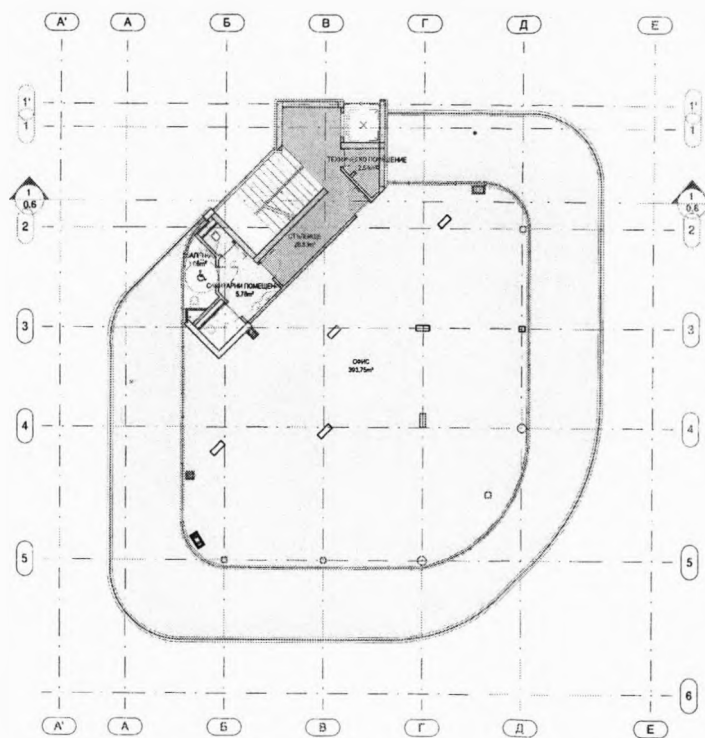


л.10 от вс.л.15

[illegible]

"НТ СТУДИО" ООД
ул. "Звъника" №11, гр.София
тел. +359 878 44 54 01





ОБЕКТ:
 Смесена сграда - детска градина от.1,
 Детски център от. 2 и Офиси на 3+Т етаж с
 №10м, ПГ
 УПИ I- "за Смесена сграда", кв. 78,
 м. "Кръстова вада", СО - район "Тринадца",
 гр. София

ВЪЗПОЖИТЕЛ, СЪГЛАСУВАЛ: ☐ **ПРОЕКТИРА:** ☐

СЪГЛАСУВАЛИ СПЕЦИАЛНОСТИ:

КОНСТРУКЦИИ:	инж. Александър Петров
ВЕНТ:	инж. Петър Митров
ЕЛЕКТРО:	инж. Станислав Бонев
ОБЖ. ЕЕ:	инж. Стоян Иванов
ГАЗОПРОВОДИ:	инж. Румен Михайлов
ГАЗ:	инж. арт. Велков
ГЕОДЕЗИИ:	инж. Владимир Митов



АРХИТЕКТУРА: арх. Найдена Тодорова

ТРЕТИ ЕТАЖ
КОТА +3.20

ДАТА: 03.2025

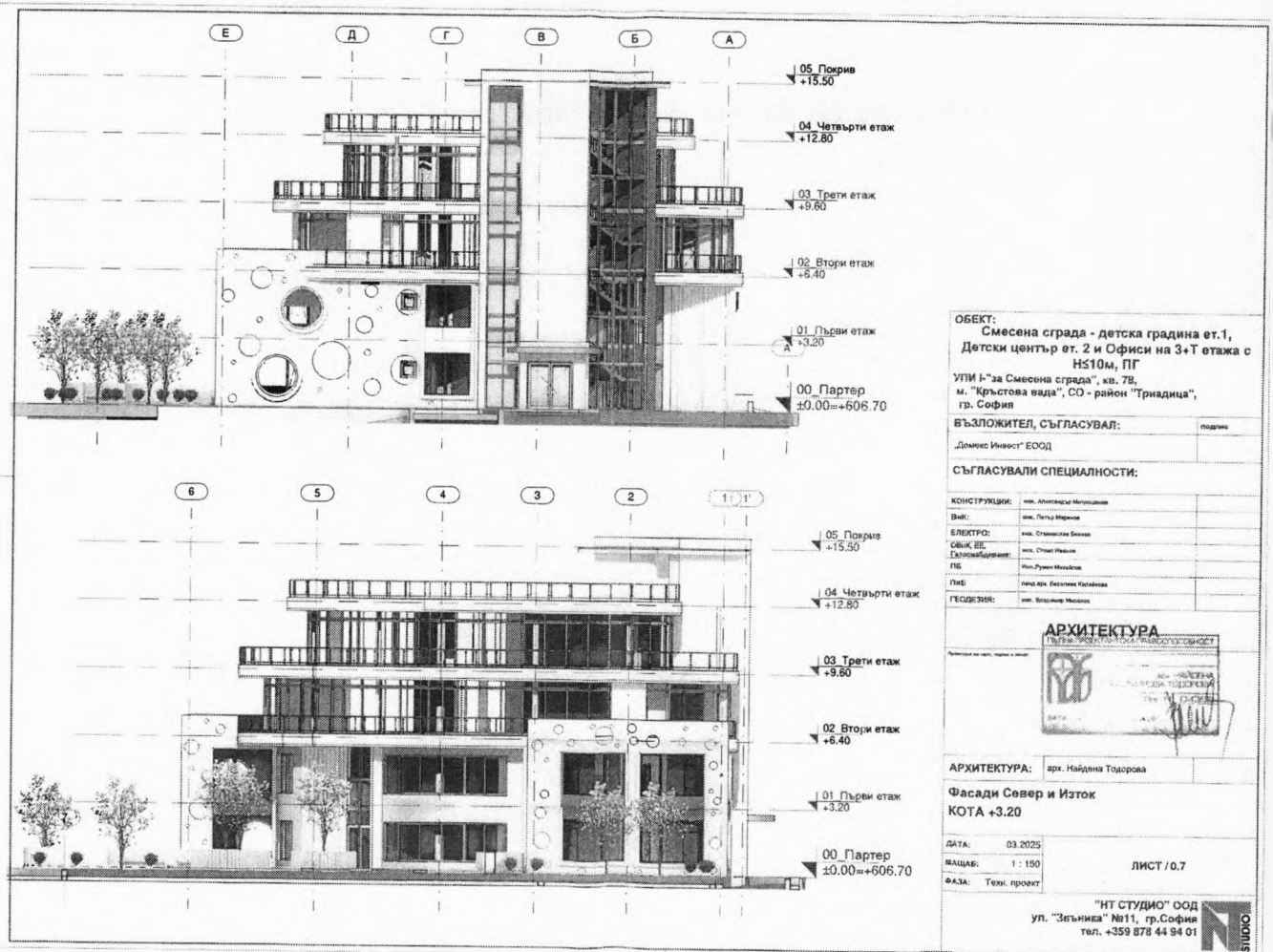
МАЩАБ: As indicated

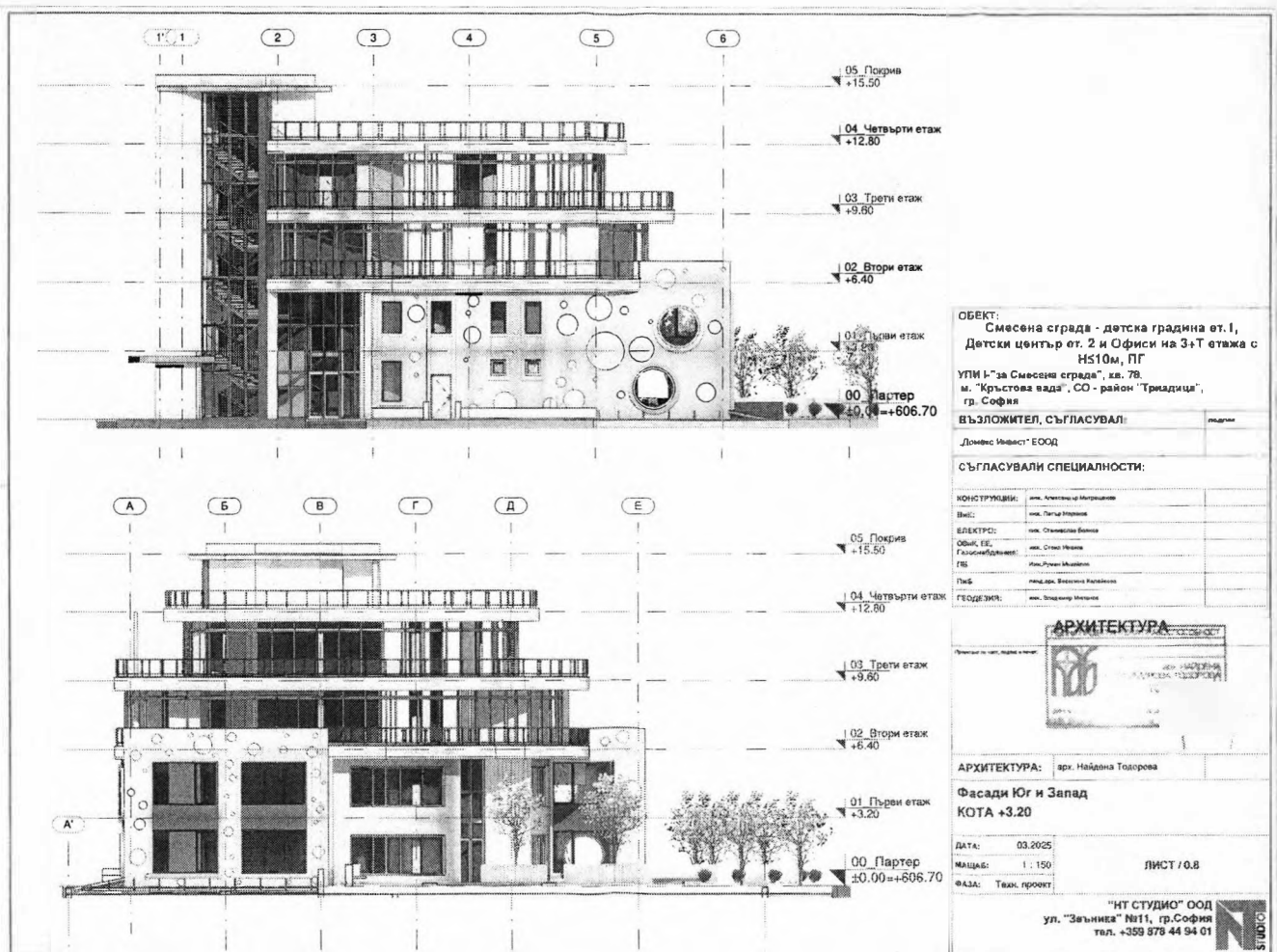
ФАЗА: Теч. проект

ЛИСТ / 0.5

"НТ СТУДИО" ООД
 ул. "Звъника" №11, гр.София
 тел. +359 878 44 84 01







ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/