

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

Съгласно изискванията на Чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата

По данни от публикации в интернет през есента на 2025 г. над 8 000 деца не са приети в детски ясли и детски градини в София. Зад тези числа стоят хиляди семейства, които отлагат връщането си на работа, пренареждат ежедневието си или търсят алтернативна грижа, често без сигурност и предвидимост.

Частна детска градина „Веда“ и Частно училище с немски език „Веда“ представляват утвърден частен образователен комплекс с 28-годишна непрекъсната дейност в сферата на предучилищното и училищното образование.

За периода на своето функциониране само през детската градина са преминали приблизително 3000 деца, което представлява обективен количествен показател за:

- дългосрочна институционална устойчивост;
- последователност в образователната политика;
- стабилно търсене на предоставяната образователна услуга;
- трайно обществено доверие от страна на родителската общност.

Натрупаният опит и мащабът на дейността свидетелстват за ефективен управленски и организационен капацитет, съответстващ на нормативните изисквания в областта на предучилищното и училищното образование.

Образователната дейност стартира първоначално като частно училище с профил засилено изучаване на немски език. В отговор на заявена обществена потребност и с оглед осигуряване на приемственост в обучението, е създадена и Частна детска градина „Веда“, като част от цялостна образователна концепция.

Развитието на комплекса е поетапно и съобразено с приложимата нормативна рамка, като към настоящия момент включва:

- детска градина;
- начален и прогимназиален етап на основно образование;
- гимназиален етап.

По този начин се осигурява непрекъснатост на образователния процес и устойчивост на модела от ранна детска възраст до завършване на средно образование.

Дейността на детската градина се осъществява при пълно спазване на действащите държавни образователни стандарти и изискванията на Министерството на образованието и науката и цялата действаща нормативна уредба. Образователният процес е структуриран чрез:

- авторска програма за ранно чуждоезиково обучение по немски език;
- прилагане на утвърдени педагогически методи;
- индивидуален подход и проследяване на развитието на всяко дете;
- организация на учебния процес в малки групи.

Програмата интегрира езиково обучение, социално-емоционално развитие, двигателна активност и творчески дейности, като създава условия за цялостно развитие на личността в съответствие с целите на предучилищното образование.

В условията на установен недостиг на места в детските градини на територията на гр. София, дейността и разширяването на Частна детска градина „Веда“ представляват обществено значима образователна инициатива.

Натрупаният 28-годишен опит и преминалите приблизително 3000 деца в предучилищния етап обосновават:

- реална и устойчива потребност от предоставяната образователна услуга;
- доказана способност за дългосрочно функциониране;
- стабилен организационен и кадрови капацитет;
- съответствие с изискванията за качество и безопасност на образователната среда.

Сграда с идентификатор съгласно ККР 68134.4362.105.3, с административен адрес ул. Звънче №16, р-н Люлин, гр. София е въведена в експлоатация с Удостоверение № 55 / 10.07.2006 г. издадено от р-н Люлин на Столична община като „Лекториум Розекрицианум“. Съществуващата сграда представлява сграда за обществено обслужване в областта на образованието, но през последните години не е функционирала. Сградата е със застроена площ 240 кв. м. и е на 3 етажа. Сградата е присъединена към експлоатационните дружества. В конструктивно отношение конструкцията на сградата няма никакви дефекти. Сградата се намира в имот с идентификатор 68134.4362.105, като площта на имота е 1246 кв. м. Съгласно приложената комбинирана скица няма разминавания между границите по кадастралната карта и регулационните линии, по отношение на имота регулацията е приложена.

В края на 2025 г. „Частно средно училище с немски език Веда“ ООД закупува съществуващата сграда, и поземления имот и има инвестиционно намерение да промени предназначението на съществуващата сграда в „Детска градина“. Тъй като съществуващата сграда няма асансьор, е проучена възможността за долепване до сградата на нов асансьор, изготвено е мотивирано предложение и е получена Виза за проектиране от 26.02.2026 г. издадена от главния архитект на р-н Люлин допускаща проектирането и изграждането на асансьор долепен до съществуващата сграда. Получената виза за проектиране е приложена като Приложение 4 към настоящата обосновка.

Предварително проучване изготвено от Възложителя показва, че след преустройство и необходимата промяна на съществуващите сградни инсталации ще може напълно да се изпълнят изискванията на Наредба № Із-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

Очаквания капацитет на сградата е за 3 градински групи, всяка за около 15 деца, или общо около 45 деца. Предвижда се също и оборудването на физкултурно-музикален салон, ателие за обучение по изкуствата, лекарски кабинет с изолатор и всички други необходими помощни и обслужващи помещения.

Поради относително малката площ на имота (само 1246 м²) и факта, че ще се преустройва съществуваща сграда ние не можем да изпълним изискванията на Чл. 26, ал. 3, т. (а) и (в) от 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, а именно:

Чл. 26 (3) Сградите на училищата, детските градини и детските ясли се проектират на разстояние от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти, както следва:

- а) по-голямо от 15 m – за частите от сградите с учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- в) по-голямо от 8 m – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

За илюстрация на казуса, моля вижте приложената Схема 1 / Приложение 5.

Но напълно можем да изпълним намалените отстояния допуснати съгласно Чл. 26 (6) от същата наредба:

(6) Допуска се в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, както и при пристрояване и/или промяна на предназначението на съществуващи сгради, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 5 m по буква „а“ и до 3 m по букви „б“ и „в“ с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка в обхвата по ал. 5.

За илюстрация на казуса, моля вижте приложената Схема 2 / Приложение 6.

Тук трябва да отбележим изключителната технико-икономическа ефективност на предложението да се преустрои и промени предназначението на съществуващата сграда, като най-съществените аспекти са следните:

- Напълно запазване на съществуващата стоманобетонна конструкция на сградата, която

- е без абсолютно никакви дефекти и проблеми
- Сградата е в урбанизирана територия с развита инфраструктура, въведена е в експлоатация и е присъединена към инженерните мрежи
- Чрез добавянето на нов асансьор долепен до сградата напълно ще се изпълнят изискванията за осигуряване на достъпна среда
- Няма проблеми напълно да изпълним всички противопожарни изисквания
- Няма проблеми да изпълним всички изисквания на 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 при допуснатите намалени отстояния.
- Сградата напълно ще изпълни изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 от ЗУТ
- Сградата напълно ще отговори на всички изисквания на експлоатационните показатели на контролируемите параметри
- С допускането на намалените параметри ще се създаде възможност за много бързо реализиране на още една детска градина на територията на гр. София, тъй като няма да се изгражда изцяло нова сграда, а максимално ще се използва съществуващата сграда. По този начин ще се разкрият 45 нови места в детска градина още през м. септември 2026 г.
- в двора на имота има достатъчно площ за да се реализира както нормативно необходимото озеленяване, така и всички необходими детски площадки.
- Съществуващата сграда е поместена в северната част на имота, което дава прекрасна възможност за изграждането на двор с южно изложение съдържащ необходимите детски площадки за игра.
- Разполагането на съществуващата сграда в северната част на имота дава възможност занималните и спалните на градинските групи, физкултурно-музикалния салон и ателието за изкуства да се изградят с южно изложение, което е най-доброто за децата, и в пълно съответствие с нормативната база.

Допускането на намалените отстояния съгл. Чл. 26 (6) от 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 няма да е прецедент – след последното изменение на въпросната наредба от 2020 г. същите намалени отстояния са допуснати за множество детски градини в гр. София.

В връзка с всички обективни аргументи и приложените документи молим Столичния общински съвет да вземе мотивирано решение за допускане на намалени отстояния съгл. Чл. 26, ал. 6 от 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.

С уважение:

.....
управител на Детска градина Веда

Приложения:

1. Копие от удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата.
2. Копия на Скици на поземления имот и на сградата издадено от АГКК
3. Копие на комбинираната скица.
4. Копие на виза за проектиране допускаща проектирането и изграждането на нов асансьор долепен до съществуващата сграда с цел осигуряването на достъпна среда.
5. Схема изготвена върху комбинирана скица показваща съществуващата сграда и отстояния 8 и 15 метра от имотните граници.
6. Схема изготвена върху комбинирана скица показваща съществуващата сграда и отстояния 3 и 5 метра от имотните граници.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН „ЛЮЛИН“

бул. „Захари Стоянов“ № 15 – тел.: 923-72-84

АГ 94-670/04..... 2006 г.
изх. № на преписката

На основание чл. 177, ал. 3 ЗУТ и искане на възложителя (упълномощено от него лице)

вх. № АГ 94-670/04.04.06 г., придружено от окончателен доклад от 15.06.06 г. на
и Строително-монтажна ГЛСЦ - 21^в ЕООД
и/или Георги Иванов Нелков
(юридическо лице, ЕТ – наименование, представлявано от.....)

упражняващо строителен надзор, съгласно свидетелство за оправомощаване №/..... г.
издадено от МРРБ (лиценз № АГ 000128/14.04.2006 г.) издавам,

УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ 55..... Г.

(рег. №)
10.04.2006 г.

ЗА ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ
НА СТРОЕЖ:

и Девоторгъум Роззкръцъцанум - интернационална школа на Златицъ Розенкросъ
(наименование)

находящ се в урегулиран поземлен имот (нерегулиран поземлен имот) с № VI-767, квартал 2.....
по плана на град София, местност и Одея II - Мадара предградие.....
с административен адрес: ул. „Зорничев“, № 16..... №..... град София,
Район „Люлин“

С възложител и Девоторгъум Роззкръцъцанум - интернационална школа на Златицъ Розенкросъ
(юридическо лице – наименование, представлявано от.....; физическо лице – трите имена)

съгласно (договор или друг документ) ИТ АКТ - 438 Т. II, Р. N-3408, Д. 312/2001 г.

При спазване на следните ограничителни условия за ползване на строежа:

(изписват се ограничителните условия, ако има такива)

За спазване на посоченото ограничително условие отговорност носи възложителят на строежа.

Строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти (заснемане за узаконяване), Разрешение за строеж, (Акт за узаконяване) № 107/124 от 2003 г., издаден(о) от Район „Люлин“ и Протокол №/..... г. за определяне на строителна линия и ниво с резултатите от проверките на контролираните нива – изкоп, цокъл, корниз и било (Протокол № 21.10.10, 2003 г. за определяне на строителна линия и ниво за строежи на техническата инфраструктура с резултатите от проверките на контролираните нива) и изискванията към строежите съгласно чл. 169, ал.1 и 2 ЗУТ.

Строежът е заснет и нанесен в кадастралната карта (кадастралния план) на град София, съгласно писмо № 70-00-12.13128-03, 2006 г. от Агенцията по кадастъра гр. София.

Гаранционните срокове за изпълнените строителни и монтажни работи са съгласно договора между възложителя и изпълнителя, но не по-малко от минималните срокове, определени с наредбата по..... ал. 3 от ЗУТ и започват да текат от деня на издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа.

При ползването на обекта да се спазват законовите разпоредби.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА РАЙОН „ЛЮЛИН“

арх. Д. Кандева



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-31694-12.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 68134.4362.105

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед №РД-18-14/06.03.2009 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: Заповед №18-13308-05.12.2025 г. на **НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЯ**

Адрес на поземления имот: гр. София, район Люлин, ул. "Звънче" №16

Площ: 1246 кв.м

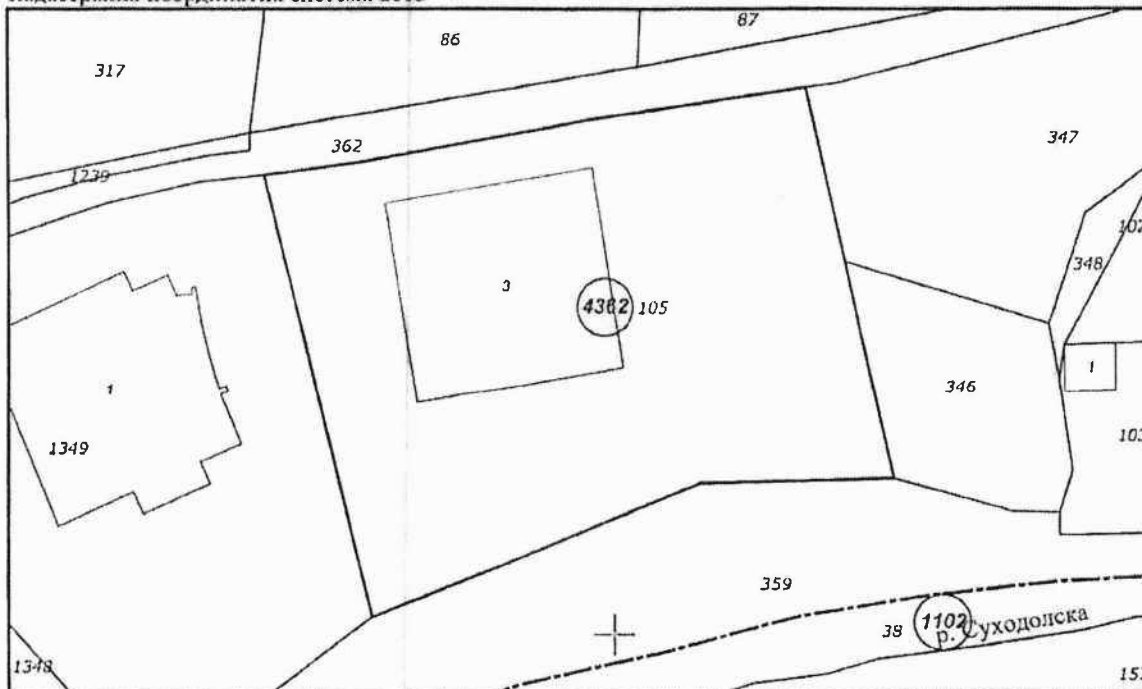
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 767, квартал: 2, парцел: VI

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съеди: 68134.4362.359, 68134.4362.1349, 68134.4362.362, 68134.4362.347, 68134.4362.346

Собственици по данни от КРНИ:

121147660, "ЧАСТНО СРЕДНО УЧИЛИЩЕ С НЕМСКИ ЕЗИК ВЕДА" ООД

Скица №15-31694-12.01.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-10375-08.01.2026 г.

Код за достъп: 0e0ede67d173



ОРИГИНАЛ С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 63 33
AGAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 175, том ССХСІ, рег. 119109, дело 95038 от 29.12.2025г., вписан в Служба по вписванията - гр.София

Носители на вещи и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 68134.4362.105.3: застроена площ 240 кв.м, брой етажи 3, предназначение: Друг вид сграда за обитаване

Корно с електронно подписания оригинал

Име и фамилия: инж.Ралица Костова

Дата: 14.01.2026г. Подпи

Скица №15-31694-12.01.2026 г.,

издадена въз основа на

Завлечение №01-10375-08.01.2026 г.

Код за достъп: 0e0ede67d173

12.01.2026 13:15:10



**АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР**

София 1618, кв. Плевново, ул. Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СКИЦА НА СГРАДА

№15-31695-12.01.2026 г.

Сграда с идентификатор 68134.4362.105.3

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед №РД-18-14/06.03.2009 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: Заповед №18-7310-27.06.2023 г. на **НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЯ**

Адрес на сградата: гр. София, район Люлин, ул. Звънче №16

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 68134.4362.105

Застроена площ: 240 кв.м

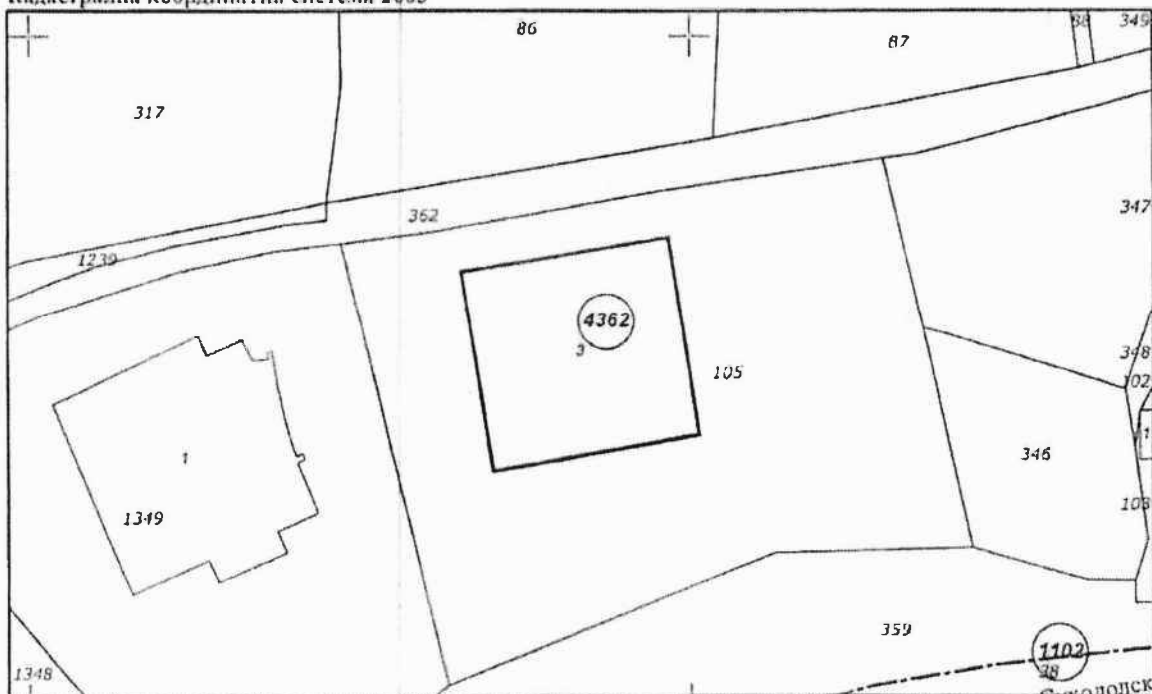
Брой етажи: 3

Брой самостоятелни обекти в сградата: 0

Предназначение: Друг вид сграда за обитаване

Предишен идентификатор: 68134.4362.105.1; 68134.4362.105.2

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-31695-12.01.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-10375-08.01.2026 г.
Код за достъп: 1bef83a3a6fd



ИВРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИГИНАЛ

Иван Александровски



**АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР**

София 1018, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

121147660, "ЧАСТНО СРЕДНО УЧИЛИЩЕ С НЕМСКИ ЕЗИК ВЕДА" ООД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 175, том ССХСІ, рег. 119109, дело 95038 от 29.12.2025г., вписан в Служба по вписванията - гр.София

Носители на вещи и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

ИЗПРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: инж
Дата: 14.01.2026

Скица №15-31695-12.01.2026 г.,
нададена въз основа на
Заявление №01-10375-08.01.2026 г.
Код за достъп: 1be183a3a6fd

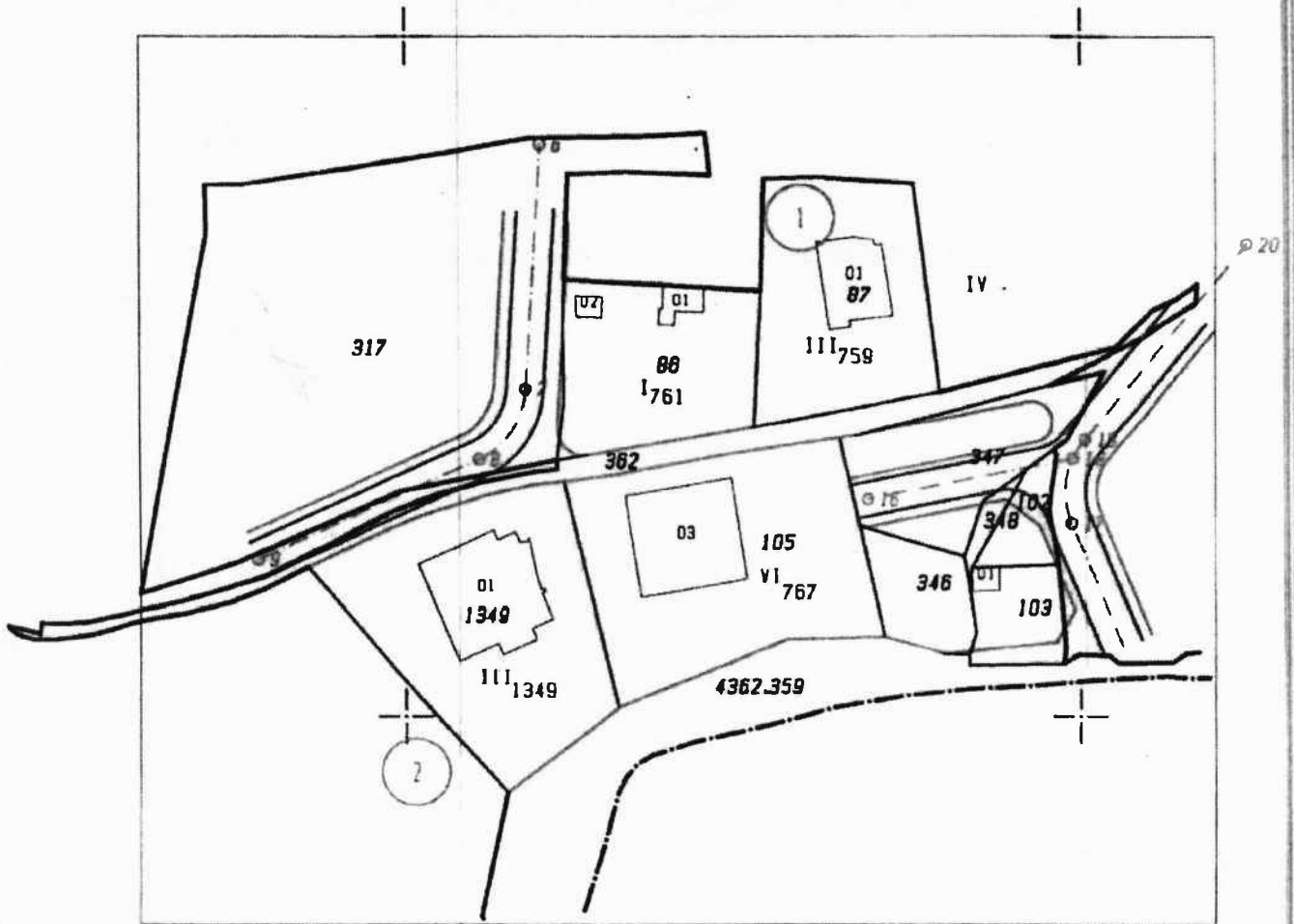


КОМБИНИРАНА СКИЦА

ЗА ПЪЛНА ИЛИ ЧАСТИЧНА ИДЕНТИЧНОСТ

на ПИ 00134.4362.105

и УПН VI-767, кв.2, и "Валчи-В м.р.", гр.ЛЮБЛИ, вр.СОФИЯ



ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 00134.4362.105 е от КАДАСТРАЛНАТА КАРТА на район "ЛЮБЛИ", вр.СОФИЯ,
ОДНОБРЕМЪН със ЗАКОНЕД РД-18-14/08.03.2009 г. на ИЗП.ДИРЕКТОР на АГКХ

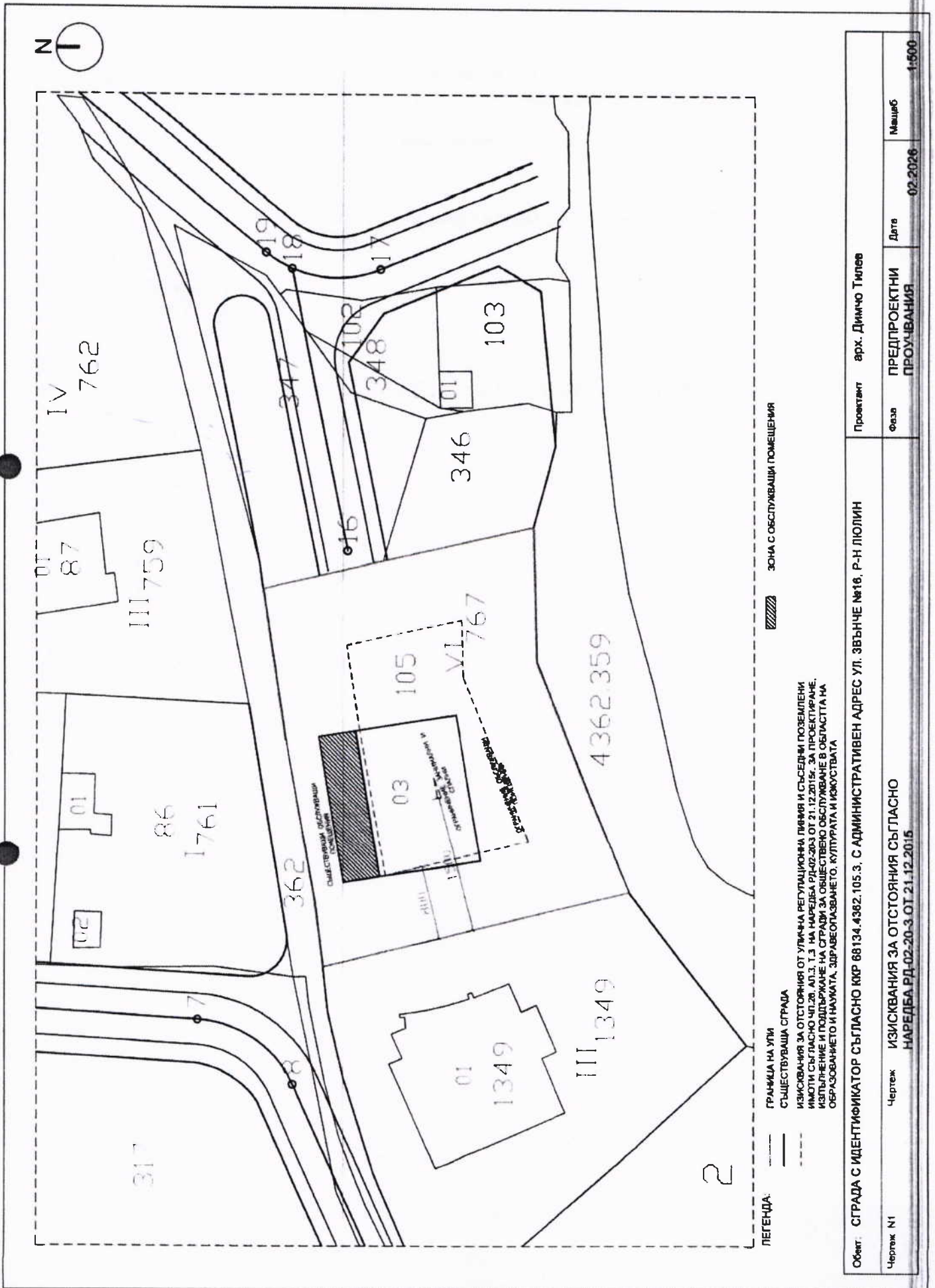
УПН VI-767, кв.2 е от РЕГУЛАЦИОННИЯ ПЛАН на и. "Валчи-В м.р.", район "Валчи", вр.София
ОДНОБРЕМЪН с РЕШЕНИЕ 41, ПРОТОКОЛ 32/10.12.2001 г. и ЧЗРКП със ЗАКОНЕД РД-09-50-117/18.03.1998 г.
на вл.архитект на София

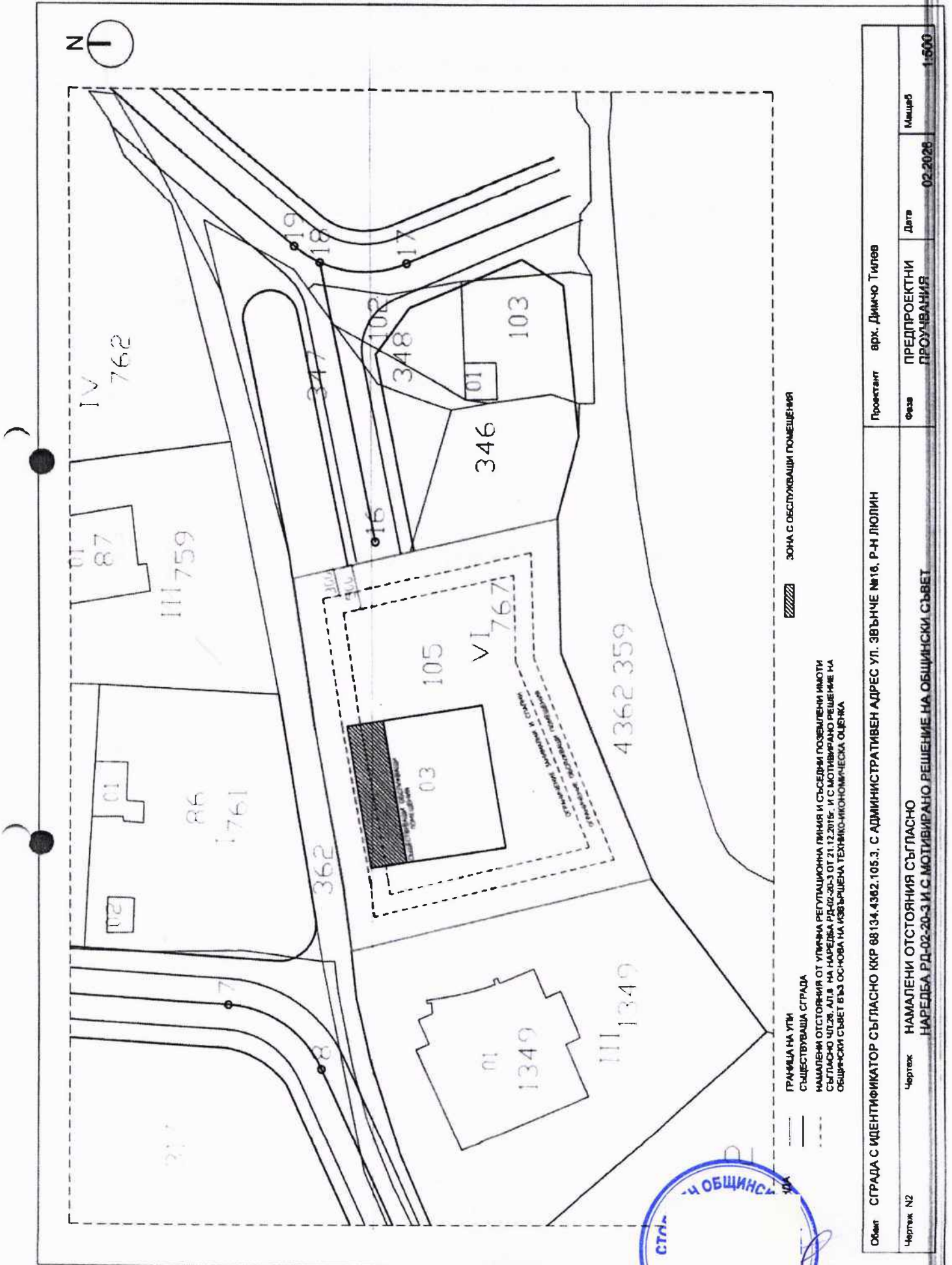
ИМОТНИТЕ ГРАНИЦИ ОТ КАДАСТРАЛНАТА КАРТА И РЕГУЛАЦИОННИЯ ПЛАН СЪВПАДАТ
В ГРАНИЦИТЕ НА ДОПУСТИМАТА ТОЧНОСТ

01.2026 г.

Изработила:

инж.ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ





ГРАНИЦА НА УЛИ
 СЪЩЕСТВУВАЩА СГРАДА
 НАМАЛЕНИ ОТСТОЯНИЯ ОТ УЛЧЕНА РЕГУЛАЦИОННА ЛИНИЯ И СЪСЕДНИ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ
 СЪГЛАСНО ЧЛ.26, АЛ.8 НА НАРЕДБА РД-02-20-3 ОТ 21.12.2015, И С МОТИВИРАНО РЕШЕНИЕ НА
 ОБЩНСКИ СЪВЕТ ВЪЗ ОСНОВА НА ИЗВЪЩАНА ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА
 ЗОНА С ОБСЛУЖВАЩИ ПОМЕЩЕНИЯ

СТА...
 Ч ОБЩНСКИ
 ПРЕДСЕДАТЕЛ
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

Обект	СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР СЪГЛАСНО ККР 68/34.4362.105.3. С АДМИНИСТРАТИВЕН АДРЕС УЛ. ЗВЪНЧЕ №18, Р-Н ЛЮЛИН		
Чертаяк	НАМАЛЕНИ ОТСТОЯНИЯ СЪГЛАСНО НАРЕДБА РД-02-20-3 И С МОТИВИРАНО РЕШЕНИЕ НА ОБЩНСКИ СЪВЕТ	Чертаяк	арх. Димчо Тилев
Чертаяк N2		Дата	02.2026
		Масштаб	1:500