

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

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

СО – район „Студентски“ предвижда изграждане и оборудване на нова сграда, предназначена за основно общинско училище в УПИ I – „за училище, Тп и Пг“, (ПИ с идентиф. 68134.1600.6444 по КККР), кв. 20Б, м. "Студентски град", СО – район "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 ситуирано основното училище, представлява УПИ I – „за училище, Тп и Пг“, кв. 20Б, м. "Студентски град", СО – район "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 № РА50-490/ 12.05.2022г. на Главен архитект на Столична община, ПИ с идентиф. 68134.1600.6444 по КККР, одобрен със № РД-18-258 от 28.07.2020 г. издадена от изпълнителен директор на АГКК).

Имотът е ъглов и се намира в гр. София, р-н „Студентски“, м. „Студентски град“, на юг граничи с ул. „Доктор Йордан Йосифов“ и УПИ II-3771 „за ЖС и ПГ“, на изток с улица „Проф. Христо Данов“, на запад с пешеходна алея и на север с задънена улица между о.т. 79в и о.т. 79д, в сърцето на бързо развиваща се урбанизирана част с голям брой нови жилищни сгради и студентски комплекси населени предимно с млади хора и семейства, разположен южно от бул. „Г. М. Димитров“ и източно от бул. „Симеоновско шосе“.

УПИ I – „за училище, Тп и Пг“, кв. 20 Б е с многоъгълна форма, която може да се впише в квадрат, сравнително равен с лек наклон в посока юг-север. Площта му по графични данни е 5708 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 I – „за училище, Тп и Пг“, кв. 20Б, м. "Студентски град", СО – район "Студентски" попада в зона „Жк“ – „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“.

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

Плътност на застрояване – макс. 40, интензивност (Кинт.) до 1,2, Озел. - озеленена площ – мин. 20 %. Съгласно изискванията на чл. 41, ал. 3 от Наредба № 7 ПНУОВТУЗ, минималната необходима площ на терен за училище в усвоени градски територии се определя с норматив по 8 кв.м/ ученик за училища с капацитет над 16 класни стаи. За УПИ I – „за училище, Тп и Пг“, кв. 20Б, максималният допустим брой на учениците е 713 деца. Проектното решение предвижда изграждането на основно общинско училище с капацитет от 573 деца, разпределени в 24 паралелки, както следва:

- От първи до четвърти клас – по три паралелки на випуск, всяка паралелка по 22 ученици или общо 264 ученици в 12 паралелки;
- От пети до седми клас – по три паралелки на випуск, всяка паралелка по 26 ученици или общо 234 ученици в 9 паралелки;
- Подготвителни класове – три подготвителни класа, всеки по 25 ученици или общо 75 ученици в 3 паралелки.

Така предвидения капацитет на училището отговаря на нормативните изисквания и ще допринесе за постигане на търсената максимална икономическа целесъобразност и ефективност на инвестиционното намерение в посочения УПИ, както и осигуряване на основно училище за децата на територията на три гъсто населени с млади семейства жилищни квартала, находящи се на територията на СО – район „Студентски“, а именно кв. „Витоша ВЕЦ – Симеоново“, кв. „Малинова долина“ и ж.к. „Студентски град“. По настоящем няма нито едно общинско основно училище разположено в територията на изброените квартали.

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 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 и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
2. при намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата се допуска в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура:
 - а) по-голямо или равно на 5 m - за частите от сградите с учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

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 частите от сградите с учебни помещения в училищата спрямо регулационните линии, е невъзможно разполагането на сграда за основно училище с капацитет 24 паралелки, съгласно инвестиционното намерение на СО – район „Студентски“. Поземления имот от 5708 м² ще се използва крайно неефективно, при наличие на остра необходимост от изграждането на общински основни училища на територията на Столична община и в частност СО – район „Студентски“.

При използване на възможността, регламентирана в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020г., а именно разполагане на учебни помещения в училищата на разстояние мин. 5 м от регулационните линии, в имота може да се разположи училищна сграда от 24 паралелки за 573 деца, съгласно

инвестиционното намерение на СО – район „Студентски“. С прилагане на намалени отстояния при разполагане на сградата се постига, ефективно строително изпълнение, при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания – Приложение № 2, както следва:

1. правилно функционално и планировъчно решение;
2. осигуряване на необходимите входи, 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 изграждането на нова сграда за училище с оптимален брой паралелки, при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

Приложения:

1. Копие на виза за проектиране на училище разположено в УПИ I – „за училище, ТП и ПГ“, кв. 206, м. „Студентски град“, СО – район „Студентски“ с изх. рег. № РСТ23-ВК08-1391/07.08.2023г.;
2. Копие от идеен проект за изграждане на „Основно общинско училище“, в имот с идентификатор КККР (имот): 68134.1600.6444, УПИ I, кв. 206, местност "Студентски град", СО - район „Студентски“:
 - 2.1. Обяснителна записка;
 - 2.2. Ситуационна схема;
 - 2.3. Функционална схема на сутерена на сградата;
 - 2.4. Функционална схема на партера на сградата;
 - 2.5. Функционална схема на 1 етаж на сградата;
 - 2.6. Функционална схема на 2 етаж на сградата;
 - 2.7. Функционална схема на 3 етаж на сградата;
 - 2.8. План покрив;
 - 2.9. Разрези;
 - 2.10. Фасади.
3. Здравното заключение за оценка на инвестиционния проект с изх. рег. № РД-1870-35/28.01.2026г. на СРЗИ.



ВИ3А.pdf

1.



2307_text.docx

2.1.



01_situacia.pdf

2.2.



02_suteren.pdf

2.3.



03_parter.pdf

2.4.



04_1 etaj.pdf

2.5.



05_2 etaj.pdf

2.6.



06_3 etaj.pdf

2.7.

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 711 по Протокол № 68/10.09.2026 г.

Л.4 от вс.л.4

							
	07_plan pokriv.pdf		08_razrezi.pdf		09_fasadi.pdf		Zdravno
2.8.		2.9.		2.10		3.	zakljuchenie.pdf

X

Главен архитект на СО- район "Студентски"

Съгласувал:

X

Старши юриконсулт в отдел ПОЧР

Изготвил:

X

Главен експерт УТ в отдел УТКР



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/