



# 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

30.3.2023 г.

**X** РСТ23-ВК66-87/30.03.2023...

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 Виза за проектиране на обект „Детска градина разположена в партерния етаж на многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, лекарски кабинет и магазин за хранителни стоки с топла точка“, находяща се в УПИ II-1284, 2551, ПИ с идентиф. № 68134.1609.6213 по КККР кв. 57, м. „Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, СО - р-н „Студентски“.

Теренът, в който ще бъде ситуирана детската градина, като част от партерния етаж на жилищна сграда и се предвижда реализиране на инвестиционното намерение, представлява УПИ II-1284, 2551, кв. 57, м. „Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, СО - р-н „Студентски“, съгласно проект за Подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват УПИ II- 1284, УПИ III-02551, кв. 57, м. „Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, район „Студентски“, гр. София, одобрен със Заповед № РСТ22-РА50-52/ 15.06.2022 г. на Главен архитект на СО – р-н „Студентски“, ПИ с идентификатор № 68134.1609.6213 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. „Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, с лице на ул. „Тодор Недков“ и ул. „Никола Станчев“, в „сърцето“ на бързо развиваща се урбанизирана част с голям брой нови жилищни сгради и комплекси населени предимно с млади семейства, разположен южно от Националната спортна академия и западно от бул. „ Св. Климент Охридски“.

УПИ II-1284, 2551 е с приблизително правоъгълна форма, със слабо изразен наклон в посока юг-север. Улица „Тодор Недков“ преминава североизточно от имота, а ул. „Никола Станчев“ се намира от югоизток. Към югозападната регулация граничи с УПИ IV – 50766 „за жс“, от северозапад с УПИ I-3178 „за жс“. Площта на УПИ II-1284, 2551, кв. 57 е 1 138 м<sup>2</sup>, частта от него отделена за нуждите на детската градина е 469 м<sup>2</sup>.

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 II-1284, 2551, кв. 57, м. „Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, попада в зона „Жс“ – „Устройствена зона с преобладаващо жилищно застрояване с височина до 15 м“.

Съгласно т. 3 от Приложението 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 необходимата площ на едно дете за градински групи, във вече усвоени жилищни територии е 25 м<sup>2</sup>/ дете, т.е. теренът на детската градина е подходящ за не повече от 18 деца. Проектното решение предвижда изграждането на детска градина с една група за 18 деца и това 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 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 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 група, тъй като имотът е с приблизителна ширина 28 м. При разполагане на детската градина на пълни отстояния от регулационните линии е невъзможно реализирането на инвестиционното намерение на Възложителя за изграждане на една група с 18 места за деца, при нарастващата остра необходимост от допълнителни места в 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 група за осемнадесет деца на партерния етаж на жилищната сграда. За целта се предвижда 469,00 м<sup>2</sup> от УПИ УПИ II-1284, 2551, кв. 57 да бъдат използвани за нуждите на детската градина. Предвижда се изграждането на самостоятелен достъпен вход с виндфанг, съблекалня с предверие и гардероб, занималня с кърт за хранене, спалня, санитарно-хигиенно помещение (тоалетна, умивалня и корито за измиване на крака с

подвижен душ), административно помещение, кухненски офис с приемно помещение за храна от кухня-майка, помещения за чисто и мръсно бельо (с мивка и подов сифон) - предвидени за обслужване от външна специализирана пералня. Предвижда се изграждането на лекарски кабинет, който е в непосредствена близост до детската градина и обслужва потребностите ѝ по график, в съответствие с изискванията на Закона за здравето. С непосредствен достъп от санитарните и гардеробни помещения е индивидуалният двор със самостоятелна открита площадка за игра. Входът към детската градина и към кухненския офис, както и трите ѝ прилежащи паркоместа, са отделени от входа за жилищата и за останалите обществено-обслужващи обекти в сградата, съгласно инвестиционното намерение на „Некст Билд“ ЕООД, представлявано от управителя Владимир Севдалинов Гюнелиев. С прилагане на намалени отстояния при разполагане на детското заведение се постига, ефективно строително изпълнение на новата сграда, с изграждане на детска градина с капацитет една нова 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;
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:

1.1. Мотивирано предложение за виза за проектиране за разполагане „Детска градина разположена в партерния етаж на многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, лекарски кабинет и магазин за хранителни стоки с топла точка“ 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.

1.2. Функционална схема на партера на сградата.



1.1. МП ВИЗА.р



1.2. Функционал

30.3.2023 г.

**X** арх.Диан Димов

Главен архитект на СО - район "Студентски"

Sign: \_\_\_\_\_

Съгласувал:

30.3.2023 г.

**X** Десислава Стойкова

Главен юрисконсулт на СО - район "Студе..."

Изготвил:

30.3.2023 г.

**X** арх. Евелина Малешевска

Главен експерт УТ в отдел УТКР

## МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

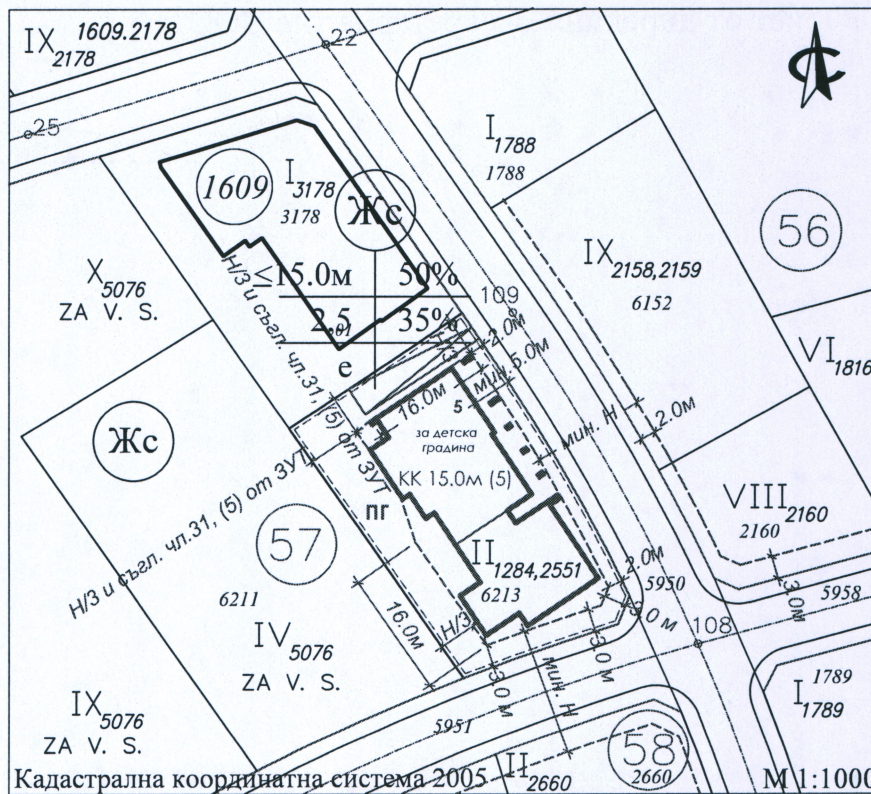
ЗА ИЗДАВАНЕ НА ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ  
 за УПИ II-1284, 2551, ПИ с идентиф. № 68134.1609.6213, кв. 57,  
 по действащ ПР на м. "МАЛИНОВА ДОЛИНА части: 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та",  
 район Студентски, Столична община

Поземлен имот с идентификатор 68134.1609.6213

Административен адрес: **гр. София, район Студентски**, ж.к. "Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част"

по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на изпълнителния Директор на АГКК;

урегулиран поземлен имот **II-1284, 2551**, кв. **57**, по действащ ПРЗ на м. "**ж.к. "Малинова долина"**", одобрен с РЕШЕНИЕ № 696 по ПРОТОКОЛ № 114/19.07.2007г. НА СОС; РЕШЕНИЕ № 851 по ПРОТОКОЛ № 117/13.09.2007 г. - ЗА ПОПРАВКА НА ОФГ НА СОС; заповед РА50-913/28.11.2019 г. и заповед РА50-181/10.03.2020 г. ЗА ПОПРАВКА НА ОФГ на ГЛ. АРХ. НА СО, заповед РСТ-22-РА50-52/15.06.2022г.








МАТРИЦА ЗА  
УПИ II-1284,2551

Жс	
≤15.0м	50%
2,5	35%
е	

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

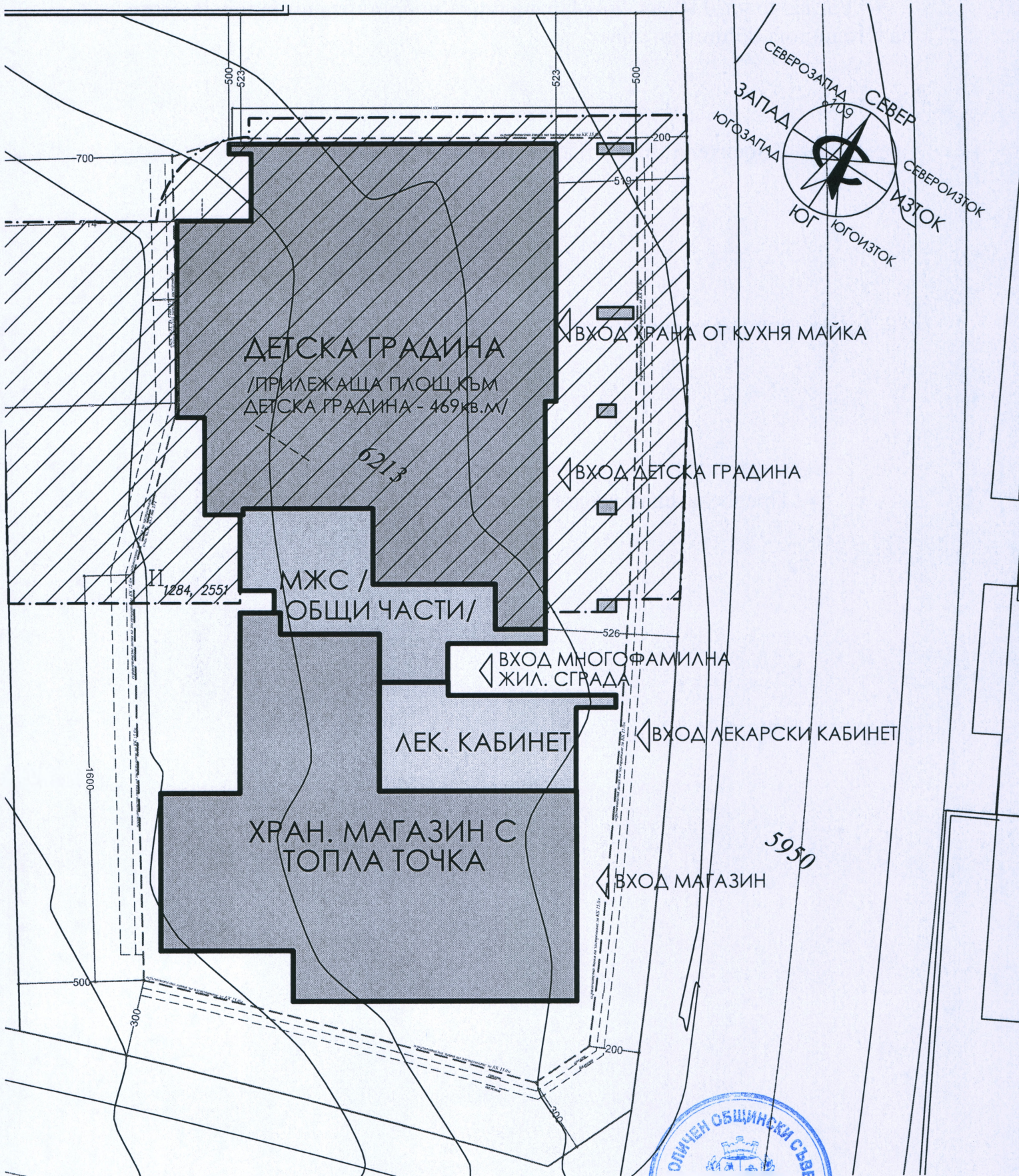
на свободностояща 5-етажна жилищна сграда с подземни гаражи, детска градина, лекарски кабинет и хранителен магазин с топла точка, с максимална височина 15.0м, в УПИ II-1284,2551, кв. 57, м. "МАЛИНОВА ДОЛИНА части: 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та", гр. София

*Легенда:*

-  ИМОТНИ ГРАНИЦИ НА КК И КР
-  УЛИЧНА РЕГУЛАЦИОННА ЛИНИЯ
-  ВЪТРЕШНА ГРАНИЦА НА УРЕГУЛИРАНИЯ ИМОТ
-  ОГРАНИЧИТЕЛНА ЛИНИЯ НА ЗАСТРОЯВАНЕ
-  НОВОПРЕДВИДЕНА СГРАДА НА ОСНОВНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ - МНОГОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА

Възложител: "НЕКСТ БИЛД" ЕООД  
 /инж. Вл. Гюнелиев/

Проектант:.....  
 /арх. Стела Георгиева/



За Председател на СОС  
*Борислав Иснатов* ПРЕДСЕДАТЕЛ:  
Заповед за заместване  
№СОА23 - РД56-14 / 28 .07.23 г.



ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/