



X САГ23-ДР00-774-[1]/20.03...

РЕГ. НОМЕР

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com,  
office@sofia-agk.com

**ДО**

**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

КЪМ № СОА23-ВК08-3924/10.03.2023 г.

**КОПИЕ ДО**

**Г-Н ПЕТКО ГОРАНОВ**

**КМЕТ НА РАЙОН „СТУДЕНТСКИ“**

КЪМ № РСТ23-ВК08-438-[2]/10.03.2023 г.

**ОТНОСНО:** *Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на детска градина с една група за 18 деца в нова Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, детска градина, лекарски кабинет и магазин за хранителни стоки с топла точка, разположена в ПИ с идентификатор 68134.1609.6213 по КККР, УПИ II-1284, 2551, кв. 57, м. „Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, р-н „Студентски“*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

Във връзка с получено в Направление „Архитектура и градоустройство“ писмо вх. № САГ23-ДР00-774/15.03.2023 г. от кмета на район „Студентски“ с приложени доклад до СОС, проект на решение и технико-икономическа оценка съгласно изискванията на чл. 26, ал. 4, 5 и 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 относно приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на детска градина с една група за 18 деца в нова Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, детска градина, лекарски кабинет и магазин за хранителни стоки с топла точка, разположена в ПИ с идентификатор 68134.1609.6213 по КККР, УПИ II-1284, 2551, кв. 57, м. „Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, р-н „Студентски“, изразявам следното становище:

Считам, че предложението следва да бъде подкрепено с оглед ефективното и икономически целесъобразното използване на

урегулирания поземлен имот с цел осигуряването на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

Обръщам Ви внимание, че:

1. съгласно чл. 26, ал. 4, 5 и 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 правомощията на Столичният общински съвет е даването на съгласие за прилагането на намалени отстояния при проектирането и изграждането на детско заведение, поради което следва да се коригира проекта за решение;
2. съгласно чл. 9а, ал. 1 от Наредба № 3 за здравните изисквания към детските градини се допуска проектирането и изграждането на детски градини в част от новопроектирана сграда с друго основно предназначение с мотивирано решение на кмета на общината и след съгласуване с директора на регионалната здравна инспекция;
3. в останалите разпоредби на чл. 9а от Наредба № 3 за здравните изисквания към детските градини са поставени допълнителни изисквания към проектирането на детски градини в сгради с друго предназначение.

20.3.2023 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Изготвил чрез АИСНАГ:  
арх. Николай Каменов

Електронно подписан документ. Изпраща се чрез СЕОС.

директор на дирекция „Градско и пространствено планиране и недвижимо културно наследство“

10.3.2023 г.

**X** РСТ23-ВК08-438/10.03.202...

Регистрационен индекс

**ДО  
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **ДОКЛАД**

**от Петко Горанов - Кмет на Столична община – район „Студентски“**

*Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на „Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, детска градина, лекарски кабинет и магазин за хранителни стоки с топла точка“, разположени 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“, във връзка с със заявено инвестиционно намерение и внесено мотивирано предложение за Виза за проектиране.*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

В връзка с постъпило заявление в деловодството на СО – район „Студентски“ с вх. рег. № РСТ22-ТД26-1202-[2]/ 24.01.2023 г. от „Некст Билд“ ЕООД, придружено с мотивирано предложение за издаване на Виза за проектиране и функционална схема на партера на сградата, се предвижда изграждането на обект: „Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, детска градина, лекарски кабинет и магазин за хранителни стоки с топла точка“, разположени 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“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в СО - р-н "Студентски" има 577 деца чакащи за прием за детски градини. Тези деца няма възможност да бъдат приети в съществуващите детски градини и ясли, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради, да бъдат разширени съществуващите детски заведения или да се изградят детски градини в партерните етажи на сгради с жилищно или друго обществено-обслужващо или смесено предназначение. Освен това е важно новите детски градини да бъдат в територии с по-голяма гъстота на

обитаване и концентрация на млади семейства. В тази връзка се предлага да дадете своето съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на:

- Многофамилна жилищна сграда с детска градина с една градинска група за 18 деца с основна цел да се създадат условия за качествена среда за подпомагане на младите семейства в района.

Теренът, в който ще бъде ситуирана детската градина, като част от партерния етаж на жилищна сграда за реализиране на инвестиционното намерение, представлява УПИ П-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 П- 1284, УПИ Ш-02551, кв. 57, м. 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 Главния архитект на СО – р-н „Студентски“, ПИ с идентификатор № 68134.1609.6213 по КККР (одобрени 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 П-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“, към северозапад с УПИ I-3178 „за жс“. Площта на УПИ УПИ П-1284, 2551, кв. 57 е 1 138 м<sup>2</sup>, частта от него отделена за нуждите на детската градина е 469,00 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 П-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 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 Урегулацияния 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 m за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, е невъзможно разполагането на сграда с детска градина с една градинска група, тъй като имота е с приблизителна ширина 28 m. 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 m от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 m. 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 m<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 преддверие и гардероб, занималня с кърта 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, представявано от управителя Владимир Севдалинов Гюнелиев. С прилагане на намалени отстояния при разполагане на сградата се постига, ефективно строително изпълнение на новата сграда, с 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.

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и 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 предлагам Столичният общински съвет да приеме технико-икономическата оценка (Приложение № 1) и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния при издаването на Виза, проектирането и изграждането на „Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, детска градина, лекарски кабинет и магазин за хранителни стоки с топла точка“, разположени 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“.

#### **Приложения:**

1. Технико-икономическа оценка, ведно с:
  - 1.1. Мотивирано предложение за виза за проектиране за разполагане „Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, детска градина, 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;
2. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
3. Скица на Поземлен имот № 15-1043407/09.09.2022 г. издадена от СГКК - гр. София;
4. НА № 190, том II, рег. № 9076, дело № 341/2021 г. с вписване по ЗС/ ПВ с вх. рег. № 62257/27.08.2021 г., акт. № 14, т. CLXII, д. № 48284/2021 г.;
5. НА № 187, том II, рег. № 9065, дело № 338/2021 г. с вписване по ЗС/ ПВ с вх. рег. № 62293/27.08.2021 г., акт. № 50, т. CLXII, д. № 48340/2021 г.
6. НА № 186, том II, рег. № 9059, дело № 337/2021 г. с вписване по ЗС/ ПВ с вх. рег. № 62243/27.08.2021 г., акт. № 21, т. CLXII, д. № 48294/2021 г.
7. НА № 38, том III, рег. № 10026, дело № 386/2021 г. с вписване по ЗС/ ПВ с вх. рег. № 69087/24.09.2021 г., акт. № 101, т. CLXXIX, д. № 53539/2021 г.

1. ТИО.pdf    1.1. МП ВИЗА.p    1.2. Функционал    2. Комбиниран    3. Скица СГКК.p    4. НА 190.pdf
5. НА 187 - 1.p    6. НА 186.pdf    7. НА 38 -1.pd

 Възстановим подпис

**X** Петко Горанов

Кмет на СО - район "Студентски"

Подписано от: PETKO GORANOV GORANOV

**Съгласували:**

8.3.2023 г.

**X** арх.Диан Димов

Главен архитект на СО - район "Студентски"

8.

**X** Десислава Стойкова

Главен юрисконсулт на СО - район "Студентски"

**Изготвил:**

8.3.2023 г.

**X** арх. Евелина Малешевска

Главен експерт в отдел УТКР





СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

**ПРОЕКТ!**

**РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_**

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2023 година

**ЗА:** За приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на „Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, детска градина, лекарски кабинет и магазин за хранителни стоки с топла точка“, разположена в УПИ П-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“.

**НА ОСНОВАНИЕ:** чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и 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,

**С Т О Л И Ч Н И Я Т   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т**

**РЕШИ:**

1. Приема технико-икономическа оценка (Приложение № 1).
2. Дава съгласие за прилагане на намалени отстояния при условията 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 за прилагане на намалени отстояния при изграждането на многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, детска градина, лекарски кабинет и магазин за хранителни стоки с топла точка, разположена в УПИ П-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“.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 2023 г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_ от дневния ред, по доклад № \_\_\_\_\_ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**X**

---

Георги Георгиев  
Председател на СОС

**Юрист от Администрацията на  
район „Студентски“**

8.

**X Десислава Стойкова**