



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <https://nag.sofia.bg/>,
office@sofia-agk.com

ДО:

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

(На Ваш № СОА25-ВК08-11047/2025 г.)

КОПИЕ ДО:

Г-Н ДИМИТЪР БОЖИЛОВ

КМЕТ НА РАЙОН „ТРИАДИЦА“

(На Ваш № РТР24-ТД26-2510/2025г.)

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на „Смесена сграда - детска градина ет.1, детско заведение ет. 2 и офиси на 3+Т етажа с $H \leq 10$ м, 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“, във връзка с със заявено инвестиционно намерение и издаване виза за проектиране.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

След разглеждане на внесения в Столичен общински съвет доклад от Кмета на район „Триадица“ за приемане на технико-икономическа оценка и даване съгласие за прилагане на намалени отстояния при издаване на виза за проектиране за изграждане на „Смесена сграда - детска градина ет.1, детско заведение ет. 2 и офиси на 3+Т етажа с $H \leq 10$ м, 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“, и приложените към него графични и текстови материали, изразявам следното становище:

УПИ I-„за детска градина“ е с приблизително квадратна форма. Улица „Димитър Еленов“ преминава северно от имота, а ул. „Акад. Чудомир Начев“ се намира от запад. Към изток и югоизток имотът граничи с УПИ II-1113,2441 „за ЖС“. Площта на УПИ I-„за детска градина“, кв. 78 е 1 366 кв.м.

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“.

За УПИ I-„за детска градина“ има действащ застроителен и регулационен план за кв. 77, 78 и 79, одобрен със заповед № РС-09-50-12/ 06.01.1997 г. на главния архитект на София, потвърдена, с решение на СОС № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г., поправено с решение на СОС № 147 по протокол № 40/18.07.2002 г.

За обекта, предмет на визата са допустими предвидените отстояния в условията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата.

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 минимум 5 м от регулационните линии и на останалите помещения на минимум 3 м от регулационните линии, в имота може да се разположи детска ясла и/или градина с капацитет от две групи по 20 деца на партерния етаж на смесената сграда, като се постигне ефективно функционално и планировъчно решение, съобразено с нормативните изисквания, осигурявайки целесъобразно използване на терена.

С оглед гореизложеното, считаме така направеното искане за допустимо, като спазването на всички отстояния, посочени в предложената виза за проектиране, включително в условията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/2015 г., санитарно-хигиенните и др. изисквания ще се докаже със самия инвестиционен проект.

1.12.2025 г.

X АРХ. БОЯН НЕДЕВ

ЗА ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИ...

(съгл. зап. СОА25-РД15-4109/06.11.2025г.

Съгласували:

арх. Наско Петков - вр.и.д Директор дирекция „ТП“

Изготвил:

арх. Теодора Моева - Главен експерт в отдел „УП“



Възстановим подпис

X Към РТР24-ТД26-2510-[3]/...

РЕГ.№:

ДО
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от Димитър Божилов - Кмет на Столична община – район „Триадица“ и
г-жа Бонка Василева – общински съветник

Относно: Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на „Смесена сграда - детска градина ет.1, детско заведение ет. 2 и офиси на 3+Т етажа с $H \leq 10$ м, 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“, във връзка с със заявено инвестиционно намерение и издаване Виза за проектиране.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

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 сградата, се предвижда изграждането на обект: „Смесена сграда - детска градина ет.1, детско заведение ет. 2 и офиси на 3+Т етажа с $H \leq 10$ м, 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“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в СО - р-н „Триадица“ има средно около 800 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:

- Смесена сграда - детска градина ет.1, детско заведение ет. 2 и офиси на 3+Т етажа с $H \leq 10\text{м}$, ПГ с две яслени или градински група общо за 40 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 сутеренен етаж и партерен етаж на смесена сграда за реализиране на инвестиционното намерение, представлява 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“, съгласно частичен застроителен и регулационен план за кв. 77, 78 и 79, одобрен със заповед № РС-09-50-12/ 06.01.1997 г. на главния архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол (одобрени със Заповед № РД-18-108 от 13.12.2016 г. издадена от Изпълнителен директор на АГКК).

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“, в „сърцето“ на бързо развиваща се урбанизирана част с голям брой нови жилищни сгради и комплекси, населени предимно с млади семейства, разположен между „Южен парк“ и „Околовръстен път“.

УПИ I-„за детска градина“ е с приблизително квадратна форма. Улица „Димитър Еленов“ преминава северно от имота, а ул. „Акад. Чудомир Начев“ се намира от запад. Към изток и югоизток имотът граничи с УПИ II-1113,2441 „за ЖС“. Площта на УПИ I-„за детска градина“, кв. 78 е 1 366 кв.м.

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 за градински групи, във вече усвоени жилищни територии е 20 м²/ дете за яслени групи и 25 м²/ дете за градински групи, т.е. теренът на детската градина е подходящ за не повече от 60 деца. Проектното решение предвижда изграждането на детска градина с две яслени или градински групи за 40 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 „Триадица“.

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 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, 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 минимум 5 м от регулационните линии и на останалите помещения на минимум 3 м от регулационните линии, в имота може да се разположи детска ясла и/или градина с капацитет от две групи по 20 деца на партерния етаж на смесената сграда. За целта се предвижда цялата свободна площ на имота с изключение на автомобилната рампа и директния вход до нея за офис частта в размер около 1300,00 м² от УПИ I-„за детска градина“, кв. 78 да бъдат използвани за нуждите на детската градина. Предвижда се изграждането на самостоятелен достъпен вход с виндфанг, всяка група е със съблекалня с преддверие и гардероб, занималня с кът за хранене, спалня, санитарно-хигиенно помещение (тоалетна, умивалня и корито за измиване на крака с подвижен душ), лекарски кабинет с изолационно, административни помещения, кухненски офис с приемно помещение за храна от кухня-майка (в сутерена на сградата), помещения за чисто и мръсно бельо (в сутерена на сградата с мивка и подов сифон), като е предвидено за обслужване от външна специализирана пералня. Двете групи са с директен достъп към индивидуални дворове със самостоятелна открита площадка за игра. Входът към офис функциите са категорично разделени с отделен вход и няма преплитане на комуникационния достъп в нито една зона, съгласно инвестиционното намерение на „Домекс Инвест“ ЕООД, представлявано от управителя Тодор Лазаров. С прилагане на намалени отстояния при разполагане на сградата се постига, ефективно строително изпълнение на новата сграда, с детска градина с капацитет за две яслени и/или градински групи, 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-0220-3/ 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 за проектирането и изграждането на „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 КKKP, кв. 78, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, СО - р-н „Триадица“.

Приложения:

1. Технико-икономическа оценка, ведно с:
 - 1.1. Мотивирано предложение за виза за проектиране за разполагане „Смесена сграда - детска градина и офиси на 3+Т етажа с Н≤10м, ПГ“, разположена в УПИ I-„за детска градина“, ПИ с идентификатор № 68134.1007.6653 по КKKP 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, сутерен, втори етаж и трети етаж;
2. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
3. Скица на Поземлен имот № 15-1239468/ 03.12.2024 г. издадена от СГКК - гр. София;
4. Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 96, том V, рег. № 8224, дело № 730/ 2024 г. с вписване по ЗС/ ПВ с вх. рег. № 88089/ 07.11.2024 г., акт № 29, том CCV, дело № 67920/ 2024 г.;
5. Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 97, том V, рег. № 8225, дело № 731/ 2024 г. с вписване по ЗС/ ПВ с вх. рег. № 88096/ 07.11.2024 г., акт № 175, том CCIV, дело № 67830/ 2024 г.;
6. Постановление на СГС от 05.09.2019 г. за възлагане на поземлен имот, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 78169, акт № 117, том СХСII, дело № 60080 г.;
7. Здравно заключение за оценка на инвестиционен проект с №РД-1870-473 от 07.07.2025 г. на СРЗИ.
- 8.



2. РЕШЕНИЕ
проект.docx



3.
Техническо-иконом



СРЗИ-заключение.
pdf



Записка ИП.pdf



ИП+СРЗИ
заверява.pdf

С УВАЖЕНИЕ:



Възстановим подпис

X

Димитър Божилов

КМЕТ НА СО РАЙОН "ТРИАДИЦА"

23.7.2025 г.

X

Бонка Василева

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

Изготвил чрез АИССО: арх. Владимир Владов – гл. архитект на СО-район „Триадица“
Съгласувал чрез АИССО: Стефания Петрова – ст. юрисконсулт в СО-район „Триадица“



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 _____ 2025 година

За приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при изграждането на „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“, във връзка с със заявено инвестиционно намерение и издаване Виза за проектиране

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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Приема технико-икономическа оценка (Приложение № 1).
2. Дава съгласие за прилагане на намалени отстояния при условията 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 при проектирането и изграждането на детска градина 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“

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____, точка ____ от дневния ред, по доклад №..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния
общински съвет:

Цветомир Петров

Юрист от район „Триадица“:



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 $H \leq 10$ м, 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