



X САГ25-ДР00-3550-[2]/09....
САГ25-ДР00-3550

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

КОПИЕ ДО:
Г-Н ПЕТКО ГОРАНОВ
КМЕТ НА РАЙОН „СТУДЕНТСКИ”
(На Ваш № РСТ25-ВК08-2964/16.12.2025 г.)

ОТНОСНО: Становище във връзка с изпратен доклад от Кмета на район „Студентски“ за приемане на технико-икономическа оценка и даване съгласие за прилагане на намалени отстояния за изграждане на детска градина в част от партерния етаж на проектна многофамилна жилищна сграда с подземен гараж, разположена в УПИ XII-598,4819 „за ЖС“, ПИ с идентификатор 68134.1600.6488 по КККР, кв. 11, м. „Витоша - ВЕЦ Симеоново“, район „Студентски“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

След разглеждане на внесения в Столичен общински съвет доклад от Кмета на район „Студентски“ за приемане на технико-икономическа оценка и даване съгласие за прилагане на намалени отстояния за изграждане на детска градина в част от партерния етаж на проектна многофамилна жилищна сграда с подземен гараж, разположена в УПИ XII-598,4819 „за ЖС“, ПИ с идентификатор 68134.1600.6488 по КККР, кв. 11, м. „Витоша - ВЕЦ Симеоново“, район „Студентски“, и приложените към него графични и текстови материали, изразяваме следното становище:

Имотът – предмет на настоящия доклад, съставлява УПИ XII-598, 4819, кв. 11, м. „Витоша –ВЕЦ Симеоново“. УПИ е с конкретно предназначение за жилищно строителство, като с действащия ПУП - ИИПЗ и РУП, одобрен със заповед № РСТ24-РА50-27/17.10.2024 г. на Кмета на район „Студентски“, е регламентирано и конкретизирано застрояването в имота – средноетажна жилищна сграда, разположена свързано на общата странична регулационна граница със съществуващата сграда в съседен УПИ XIV-599,600.

В доклада от районната администрация е пояснено, че от Възложителите е заявено инвестиционно намерение за разполагане на детска градина в партера на сградата, за което са подадени заявления, придружени с мотивирано предложение за издаване на Виза за проектиране, ситуационна схема, функционална схема на партера и положително здравно заключение на СРЗИ.

Тези графични и текстови материали са приложени към изготвената технико-икономическа оценка.

От горните е видно, че се предвижда ситуиране на детска градина, с капацитет от една градинска група за 20 деца и една яслена група за 15 деца, в северната част на партерния етаж на новопроектираната жилищна сграда.

За реализиране на обекта като част от инвестиционното намерение на Възложителите е необходимо прилагане 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.*

Нормата на чл. 26, ал. 6 във връзка с ал. 3, т. 3 от цитираната наредба допуска „...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 м по буква „а“ и до 3 м по букви „б“ и „в“...“.

От приложеното функционално разпределение на партерния етаж на проектната сграда е видно, че тези изисквания са спазени, като за помещенията занимални/спални са осигурени отстояния от мин. 5 м от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти, а за останалите помещения – мин. 3 м.

Искането не компрометира действащия РУП, одобрен със заповед № РСТ24-РА50-27/17.10.2024 г. на Кмета на район „Студентски“, като предвид промяната в конфигурацията на подземните гаражи и в случай, че настоящата технико-икономическа оценка се приеме от Столичния общински съвет, е необходимо издаване на виза за проектиране, в която като основание да се впише и Решението на СОС.

На основание изложеното по-горе считаме така направеното искане за допустимо, с оглед ефективното и целесъобразно използване на терена, като спазването на всички изискуеми отстояния, посочени във визата за проектиране, включително в условията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/2015 г., ще се докаже с инвестиционния проект.

9.1.2026 г.

X АРХ. БОЯН НЕДЕВ

ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА О...
(съгласно Заповед № СОА26-РД15-3/05.01....

Съгласували:

арх. Теодора Моева – Вр. И. Д Началник отдел „УП“

(дата12.2025 г.)

Изготвил:

арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отдел „УП“

(дата 22.12.2025 г.)

16.12.2025 г.

X РСТ25-ВК08-2964/16.12.20...

Регистрационен индекс

**ДО
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
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 „Детска градина разположена на партерен етаж в проектна многофамилна жилищна сграда с подземен гараж“, находяща се в УПИ XII-598, 4819 „за жс“, (ПИ с идентиф. № 68134.1600.6488 по КKKP), кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, СО - р-н „Студентски“, във връзка с със заявено инвестиционно намерение и внесено мотивирано предложение за издаване на Виза за проектиране.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В връзка с постъпили заявления в деловодството на СО – район „Студентски“ с вх. рег. № РСТ25-ГР94-276/ 21.01.2025 г. и вх. рег. № РСТ25-ГР94-276-[1]/ 03.04.2025 г. от Борис Найденов, Лиляна Манова, Диана Манова и Симеонка Манова, придружени с мотивирано предложение за издаване на Виза за проектиране, ситуационна схема, функционална схема на партера на сградата и положително здравно заключение на СРЗИ се предвижда изграждането на обект: „Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж и детска градина“, разположена в УПИ XII-598, 4819 „за жс“, (ПИ с идентиф. № 68134.1600.6488 по КKKP), кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, СО - р-н „Студентски“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в СО - р-н "Студентски" има 2884 деца чакащи за прием за детски ясли и 1201 деца 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:

Изграждането на многофамилната жилищна сграда с детска градина с една яслена група за 15 деца и една градинска група за 20 деца е 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 XII-598, 4819 „за жс“, (ПИ с идентиф. № 68134.1600.6488 по КККР), кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, СО - р-н „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 № РСТ24-РА50-27/ 17.10.2024 г. на Главен архитект на СО – р-н „Студентски“, ПИ с идентификатор № 68134. 1600.6488 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. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, с лице на ул. „Проф. Георги Златарски“ и улица с о.т. 119 - о.т. 121 в „сърцето“ на бързо развиваща се урбанизирана част с голям брой нови жилищни сгради и комплекси населени предимно с млади семейства, разположен южно от бул. „Г. М. Димитров“ и източно от бул. „Симеоновско шосе“.

УПИ XII-598, 4819 „за жс“ е с приблизително трапецовидна форма, сравнително равен с лек наклон в посока юг-север. Улица „Проф. Георги Златарски“ преминава източно от имота, а улица с о.т. 119 - о.т. 121 се намира от север. Към западната регулация граничи с УПИ XXVII-4820 „за жилищно строителство, магазини, оо и пг“ и УПИ XXVI-595, а към южната с УПИ XIV-599,600, „за жс“. Площта на УПИ XII-598, 4819 „за жс“, кв. 11 е $1\,557\text{ м}^2$, като частта от него отделена за нуждите на детската градина е $355,13\text{ м}^2$ детска градина, прилежаща площ от имота $445,74\text{ м}^2$ включваща дворчета към градинската и яслената група, прилежаща приемна зона и 2 бр. паркоместа– обща площ на детската градина е прилежащите от имота площи $800,87\text{ м}^2$.

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 XII-598, 4819 „за жс“, (ПИ с идентиф. № 68134.1600.6488 по КККР), кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, СО - р-н „Студентски“, 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 минималната необходима площ за едно дете в градински групи, във вече усвоени жилищни територии е 25 м^2 , съответно 20 м^2 за едно дете в яслени групи, т.е. теренът на детската градина е подходящ за не повече от 35 деца. Проектното решение предвижда изграждането на детска градина с една яслена група за 15 деца и една градинска група за 20 деца, което отговаря на нормативните изисквания и 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 и яслени 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 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 m за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, е невъзможно разполагането на сграда с детска градина с една градинска и една яслена група, тъй като имотът е с приблизителна ширина 35 m. При разполагане на детската градина на пълни отстояния от регулационните линии е невъзможно реализирането на инвестиционното намерение на Възложителя за изграждане на една яслена група за 15 деца и една градинска група за 20 деца, при нарастващата остра необходимост от допълнителни места в яслените и 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 яслена група за 15 деца и една градинска група за 20 деца на партерния етаж на жилищната сграда. За целта се предвижда 800,87 m² от УПИ XII-598, 4819 „за жс“, кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“ да бъдат използвани за нуждите на детската градина. Предвижда се изграждането на самостоятелен достъпен вход, преддверие с гардеробчета, занималня с кът за хранене и спалня за яслена група за 15 деца и занималня с кът за хранене и спалня за градинска група за 20 деца със прилежащите им санитарно-хигиенни помещения (тоалетна, умивалня и корито за измиване на крака с подвижен душ), административни помещения – кабинет директор и учителска стая, медицински кабинет, кухненски офис с разливно помещение за храна от кухня-майка, помещения за чисто и мръсно бельо (с мивка и подов сифон) - предвидени за обслужване от външна специализирана пералня. С непосредствен достъп от занималните и гардеробни помещения са индивидуални дворчета за всяка от групите със самостоятелна открита площадка за игра. Входът към детската градина и към административната ѝ част, както и прилежащите ѝ паркоместа, са отделени от входа за жилищата и за останалите обекти в сградата, съгласно инвестиционното намерение на възложителите Борис Борисов Найденов, Лиляна Василева Манова, Диана Стойкова Манова и Симеонка Стойкова Манова. С прилагане на намалени отстояния при разполагане на детската градина в сградата се постига, ефективно строително изпълнение на новата сграда, с детска

градина с капацитет една нова яслена група и една нова градинска група, при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания – Приложение № 2, както следва:

1. правилно функционално и планировъчно решение;
2. осигуряване на необходимите входи и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания, вкл. и по отношение на правилната ориентация на помещенията спрямо географските посоки видно от положителното здравно заключение за оценка на инвестиционния проект с изх. рег. № РД-1870-235/ 31.03.2025г. на СРЗИ;
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 за разполагане на детската градина при издаването на Виза за проектирането и изграждането на „Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж и детска градина“, разположена в УПИ XII-598, 4819 „за жс“, (ПИ с идентиф. № 68134.1600.6488 по КККР), кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, СО - р-н „Студентски“.

Приложения:

1. Технико-икономическа оценка, ведно с:
 - 1.1. Мотивирано предложение за издаване на виза за проектиране за разполагане на „Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж и детска градина“ 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;
 - 1.3. Ситуационна схема;
 - 1.4. Здравното заключение за оценка на инвестиционния проект с изх. рег. № РД-1870-235/ 31.03.2025г. на СРЗИ.
2. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
3. Скица на Поземлен имот № 15-1108354/03.07.2024 г. издадена от СГКК - гр. София;
4. НА № 154, том II, рег. № 3260, дело № 293/2001 г. с вписване по ЗС/ ПВ с вх. рег. № 31695/2001 г., акт. № 85, т. LLIX, д. № 24381/2001 г;
5. НА № 155, том III, рег. № 5385, дело № 507/26.05.2023 г. с вписване по ЗС/ ПВ с вх. рег. № 34930/26.05.2023 г., акт. № 158, т. LXXXV, д. № 26307 № по имотна партида 840919.

1.  Техничко-икономи
ческа оценка ДГ_ке
2.  Комбинирана
скица.pdf
3.  Скица СГКК.pdf
4.  НА № 154, том
II.pdf
5.  НА № 155, том
III.pdf



Възстановим подпис

X Петко Горанов

Кмет на СО - район "Студентски"

Съгласували:

24.7.2025 г.

X арх.Диан Димов

Главен архитект на СО - район "Студентски"

21.7.2025 г.

X Василена Мечкова

Началник на отдел ПОЧР

Изготвил:

21.7.2025 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!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

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 „Детска градина, разположена на партерен етаж, в проектна многофамилна жилищна сграда с подземен гараж“, находяща се в УПИ XII-598, 4819 „за жс“, (ПИ с идентификатор № 68134.1600.6488 по КККР), кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, СО - р-н „Студентски“, във връзка със заявено инвестиционно намерение и внесено мотивирано предложение за 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

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

Р Е Ш И :

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 „Детска градина, разположена на партерен етаж, в проектна многофамилна жилищна сграда с подземен гараж“, находяща се в УПИ XII-598, 4819 „за жс“, (ПИ с идентификатор №68134.1600.6488 по КККР), кв. 11, м. „Витоша ВЕЦ Симеоново“, СО - р-н „Студентски“.

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

**Председател на Столичния
общински съвет:**

X

Цветомир Петров
Председател на СОС

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

16.12.2025 г.

X

Силвия Радева

Старши юрисконулт отдел ПОЧР