

X САГ24-ГР00-1493-[17]/24....

рег. номер

Signed by: Tatyana

Vasileva



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

София 1000, ул. „Сергика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358 , <https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

**ДО****Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ****ПРЕДСЕДАТЕЛ НА****СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ****НА ВАШ Вх.№ СОА25-ВК08-8980/18.06.2025г.****КОПИЕ****ИНЖ. ИВАЙЛО КУКУРИН****КМЕТ НА РАЙОН „МЛАДОСТ“ СО****НА ВАШ № РМЛ25-АП00-74/24.04.2025г.**

**ОТНОСНО:** Доклад и проект за решение от кмета на р-н „Младост“ СО, относно приемане на технико-икономическата оценка и даване съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изпълнението на строеж: **„Ново пристрояване към 145 ОУ „Симеон Радев“, УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. Младост 1а“, р-н „Младост“ СО, поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, адрес: гр. София, ж.к. Младост 1а, ул. „Ресен“ № 1.**

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,**

Уведомяваме Ви, че технико-икономическата оценка и прилагане на намалени отстояния при проектирането и изпълнението на строеж: **„Ново пристрояване към 145 ОУ „Симеон Радев“, УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. Младост 1а“, р-н „Младост“ СО“** е разгледано на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-83/07.10.2025, т. 10 от дневния ред, като е изразено следното становище: **„подкрепя предложението на район „Младост“ без забележки.“**

Приложение: протокол № ЕС-Г-83/07.10.2025, т. 10

[https://nag.sofia.bg/FileBrowser/File?path=protokoli\\_oesut%2FGRAD\\_KOM%2F2025%2F251007.pdf](https://nag.sofia.bg/FileBrowser/File?path=protokoli_oesut%2FGRAD_KOM%2F2025%2F251007.pdf)

24.10.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Bogdana

Panayotova

Съгласувал чрез АИСНАГ:

(директор Дирекция „ТП“)

(н-к отдел „УП“)

Изготвил чрез АИСНАГ:

(арх. С. Качаков – гл. експерт УП)

(инж. М. Недялкова – гл. експерт УП)

(gama)

(gama)

(gama)22.10.2025

(gama) 22.10.2025



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „МЛАДОСТ“



ДО  
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### ДОКЛАД

от инж. Ивайло Кукурин – кмет на район „Младост“ СО

**Относно:** Приемане на технико-икономическа оценка и даване на съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изпълнението на строеж: „Ново пристрояване към 145 ОУ „Симеон Радев“, УПИ I – „за 32 класно училище“, кв. 4, м. Младост 1а“, р-н „Младост“ СО, поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, адрес: гр. София, ж.к. Младост 1а, ул. „Ресен“ № 1

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В администрацията на район „Младост“ към Столична община е постъпило заявление с вх. № РМЛ25-АП00-74/24.04.2025г. от г-жа Антоанета Михайлова – директор на 145 ОУ „Симеон Радев“, ж.к. Младост 1а, находящо се в поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, УПИ I – „за 32 класно училище“, кв. 4, м. „Младост 1а“, с предложение да бъде приета технико-икономическа оценка на инвестиционно намерение за изграждането на ново пристрояване към съществуващото училище, във връзка с изискванията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата.

В УПИ I – „за 32 класно училище“, кв. 4, м. Младост 1а /поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283/, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, са разположени следните съществуващи сгради – сграда за

училище на 5 етажа, сгради за спорт на 1 и 2 етажа, свързани със сградата на училището с покрита връзка, и два броя едноетажни сгради.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от ж.к. Младост 1а. Има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване и електрозахранване, канализация, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Със Заповед № САГ24-РА53-940/03.12.2024г. на ВРИД главен архитект на СО е изменена Заповед № РД-09-50-1364/03.12.2024г. на главен архитект на СО, с която е наредено да се изработи проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за м. „Младост 1А-разширение“ и м. „БАН -VII-VIII км“, I- етап, по реда на чл.16 от ЗУТ. Изменението се състои в изключване от обхвата на гореописания проект за ПУП- ПРЗ на поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6284 и частта от поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, която не попада в предвидения нов профил за разширение на улица „Анна Ахматова“, като е наредено и да се изработи проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) в частта, изключена от обхвата.

С писмо с вх. № САГ24-ГРОО-1493-(3)/30.07.2024г. кметът на район „Младост“, в качеството си на принципал на общинска собственост на ПИ 68134.4083.6283, изразява положително становище и не възразява да се предприемат следните действия: да се промени, редуцира и прецизира обхвата на проекта за ПУП- ПРЗ за м. „Младост 1А-разширение“ и м. „БАН-VII-VIII км“ – I етап, изработен по реда на чл.16 от ЗУТ, като при прецизирането на новия обхват следва да се съобрази предвидения нов профил за разширение на улица „Анна Ахматова“, засягаща северната част на поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283; да се проведе процедура по изменение на действащия план за регулация, така че в границите на новият УПИ I – „за училище“ в кв. 4 да не попадат поземлени имоти, които са частна собственост на юридически и физически лица; поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, който съгласно действащия ПУП попада в УПИ IV – „за озеленяване“ да бъде включен в границите на УПИ I – „за училище“.

Към днешна дата има изработен и внесен за процедуриране проект за ПУП- ИПР, съобразен с всичко по-горе изброено.

Имотът е с неправилна форма, леко издължен в посока североизток – югозапад, като от запад – северозапад граничи с ул. „Ресен“, от североизток с ул. „Анна Ахматова“, а от юг и изток с други имоти. След одобряване на внесения проект за ПУП- ИПР, имотът ще бъде с площ 20257 кв.м. Инвестиционното намерение предвижда изграждането на пристройка на един етаж, свързана с основната сграда на училището от югоизток, в която ще бъдат обособени 5 класни стаи за деца в четвърта (подготвителна) група и един кабинет за работа с деца със специални образователни потребности. Така избраното разполагане на бъдещото пристрояване осигурява директен контакт посредством топла връзка с основното училище, осигурява възможност за сепариран южен двор за игра на най-малките деца и запазва възможността северната зона от имота да бъде развита, като спортно-рекреационна зона за училището и общността.

Застроената площ на съществуващите сгради в имота е 2813 кв.м., което оставя свободна дворна площ от 17444 кв.м., която е напълно достатъчна за изграждането на новата пристройка и сепарирането на зона за външни площадки за спорт и игра на бъдещите ученици.

Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за училища са: плътност на застрояване (П) до 40%, коефициент на интензивност (Кинт.) до 1,2, минимална озеленена площ 20%. Съгласно изискванията на чл. 41 ал. 3 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони най-малката 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. Площта на имота от 20257 кв.м. е достатъчна за 2532 деца, към момента в училището учат около 990 деца.

Съгласно изискванията на чл. 26, ал. 3, т. 3 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, сградите на училищата и детските градини се проектират на разстояние от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти, както следва: а) по-голямо от 15 м.— за частите от сградите с учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли; б) по-голямо от 5 м.— за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.).

Съгласно чл. 26, ал. 6 от наредбата се допуска в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, както и при пристрояване, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 5 м. по буква "а" и до 3 м. по буква "б" с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка в обхвата по ал. 5., представляваща оценка на икономическата целесъобразност и ефективност на инвестиционното строително намерение след извършено обследване на съществуващата сграда за съответствие с образователните и здравни изисквания и с изискванията на нормативните актове за механично съпротивление и устойчивост на строежите, пожарната безопасност, опазването на околната среда, защитата от шум и икономията на енергия и топлосъхранение.

След извършения градоустройствен анализ на имота и съществуващите сгради спрямо изискванията на наредбата се установи следното:

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, букви "а" и "б" от наредбата, зоната за разполагане на новата пристройка, в която трябва да се ситуират класни стаи, остава нищожно малка.

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от наредбата е възможно с ефективно проектно решение и строително изпълнение на новото пристрояване, да се отговори на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва: 1. правилно функционално и планировъчно решение; 2. осигуряване на необходимите входи, стълбища и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания, включително 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.

Към технико-икономическата оценка са приложени схеми с обозначени ограничителни линии, доказващи възможността за разполагане на учебните и

неучебните помещения в съответствие с допустимите намалени отстояния по чл. 26, ал. 6 от наредбата.

Прилагането на намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата би осигурило ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот и разположените в него съществуващи сгради.










В Столична община нуждата от нови учебни сгради е не само належаща, тя се увеличава непрекъснато, поради което всяка възможност за осигуряване на оптимален брой места в съществуващите сгради за образование на територията на гр. София, при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания, следва да бъде реализирана.

**Уважаеми господин Петров,**

**Уважаеми госпожи и господа,**

Във връзка с гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 19 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, предлагам Столичният общински съвет да приеме технико-икономическата оценка (Приложение № 1) и да даде съгласие за прилагане на намалени отстояния при проектирането и изпълнението на строеж: „Сграда за предучилищно образование-пристройка към съществуващо училище- 145 ОУ „Симеон Радев“, УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. „Младост 1А“, р-н „Младост“ СО, поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, адрес: гр. София, ж.к. Младост 1А, ул. „Ресен“ № 1.

Приложения:

- |  |   |   |  |  |
|--|---|---|--|--|
| <br>1.<br>Технико-икономич                            | <br>2. Проект<br>Решение.pdf | <br>3. АОС.pdf     | <br>4. Скица.pdf                 | <br>5. Комбинирана<br>скица.pdf |
| <br>6. Писмо<br>САГ24-ГРО0-1493-(3 САГ24-РА53-940_03. | <br>7. Заповед               | <br>8. ПУП-ИПР.pdf | <br>9. Схеми-<br>ограничителни ли |  |

**С уважение,**

13.6.2025 г.

Х инж. Ивайло Кукурин

Signed by: IVAYLO

KUKURIN

Съгласувал:

13.6.2025 г.

**X** арх. Росица Симова

---

Signed by: Rositsa Semova

Изготвил:

13.6.2025 г.

**X** арх. М. Матеева

---

Signed by: MIRENA MATEEVA



# 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 проектирането и изпълнението на строеж: „Ново пристрояване към 145 ОУ „Симеон Радев“, УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. Младост 1а“, р-н „Младост“ СО, поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, адрес: гр. София, ж.к. Младост 1а, ул. „Ресен“ № 1.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 19 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 изпълнението на строеж: „Ново пристрояване към 145 ОУ „Симеон Радев“, УПИ I- „за 32 класно училище“, кв. 4, м. Младост 1а“, р-н „Младост“ СО, поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6283, адрес: гр. София, ж.к. Младост 1а, ул. „Ресен“ №1.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на ....., 2025 г., Протокол № ....., точка ..... от дневния

рег, по доклад №..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

.....

**Цветомир Петров**

Юрист от администрацията на СО-район „Младост“:

*Е. Тасева - наг. отдел „ПОР“*



# ТЕХНИКО - ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

съгласно изискванията на чл. 26, ал. 4, ал.5 и 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.

<b>Обект:</b>	Ново пристрояване към 145 ОУ "Симеон Радев", град София
<b>Местоположение:</b>	ПИ 68134.4083.6283, район Младост, ж.к. Младост 1А, гр. София
<b>Проектант:</b>	"АРОГАНТ АРХИТЕКТС" ООД
<b>Възложител:</b>	145 ОУ "Симеон Радев", град София



## СЪДЪРЖАНИЕ:

---

А. Удостоверение за Пълна Проектантска Правоспособност	3
В. Застраховка Професионална Правоспособност	4
С. Техничко - Икономическа Оценка	5
1. Общо въведение	5
2. Анализ на техническите критерии	6
2.1. Демографски показатели на населеното място	6
2.2. Инвестиционно намерение и функционален капацитет	6
2.3. Социалната и културната инфраструктура на прележащите територии	6
2.4. Изискванията на нормативните актове за защита при бедствия	6
2.5. Комуникационната и транспортна достъпност на сградите	6
2.6. Взаимодействието с околната среда, оценка на ефектите за и от околната среда, включително опазване на защитените територии, обекти и недвижими. Културни ценности.	6
3. Ситуация и Устройствен Анализ	7
4. Анализ на спазването на функционални и планировъчни изисквания, в т.ч специфични изисквания към обзавеждането и/или технологичното оборудване	9
5. Анализ на спазването на контролируемите параметри по чл. 169 от ЗУТ - механично съпротивление и устойчивост, безопасност в случай на пожар, хигиена, здраве и околна среда достъпност безопасна експлоатация защита от шум енергийна ефективност икономия на енергия и топлосъхранение устойчиво използване на природните ресурси при промяна на сградата.	9
5.1. Механично съпротивление и устойчивост	10
5.2. Безопасност в случай на пожар	10
5.3. Хигиена, здраве и околна среда	10
5.4. Достъпност и безопасна експлоатация	10
5.5. Защита от шум	10
5.6. Енергийна ефективност	11
5.7. Устойчиво използване на природните ресурси	11

## А. УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ



### КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ



Удостоверение за

### ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

ИЗХ. НОМЕР : **250101U8231**

ПРОФИЛ В КАБ : **<https://kab.bg/member/03191>**

ДАТА НА ИЗДАВАНЕ : **01/01/2025**

ВАЛИДНО ДО : **31/12/2025**

Камара на Архитектите в България удостоверява, че долупоменатият проектант е с валидна проектантска правоспособност.

ИМЕНА:

**Даниела Славова**

РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР В КАБ :

**03191**

СПЕЦИАЛНОСТ :

**Архитект**

ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ :

**Пълна Проектантска Правоспособност**

#### ОПИСАНИЕ НА ПРАВОСПОСОБНОСТТА

Обхват на проектантската правоспособност- Архитектите с пълна проектантска правоспособност, вписани в регистъра на Камарата на архитектите в България, в съответствие с придобитата проектантска квалификация могат да предоставят проектантски услуги в областта на устройственото планиране и инвестиционното проектиране без ограничения по вид и размер, да договарят участие в инженеринг на строежи и да упражняват контрол по изпълнението на проектите им. (чл.7, ал.7, изр.1 от ЗКАИИП)

Архитектите с пълна проектантска правоспособност, към гореописаните проекти могат да предоставят проектантски услуги и за Всички видове устройствени планове, "Генерален план", "Интериор и дизайн", "Благоустройство", "Пожарна безопасност", "План за безопасност и здраве", "Енергийна ефективност", "План за управление на строителните отпадъци" и други в съответствие с придобитата им професионална квалификация.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС

АРХ. ВЛАДИМИР МИЛКОВ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КР

АРХ. М. ХРИСТОВ:



## В. ЗАСТРАХОВКА ПРОФЕСИОНАЛНА ПРАВОСПОСОБНОСТ



### КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ



Удостоверение за

## ЗАСТРАХОВКА

ИЗХ. НОМЕР : **2501018231**

СПЕЦИАЛНОСТ : **Архитект**

ИМЕНА: **Даниела** **Славова**

РЕГИСТРАЦИОНЕН № В КАБ : **03191**

ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ : **Пълна**

Камара на Архитектите в България удостоверява, че гореупоменатият проектант е включен в КОМБИНИРАНА ЗАСТРАХОВАТЕЛНА ПРОГРАМА ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КАМАРАТА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ:

ЗАСТРАХОВКА:

НОМЕР НА ПОЛИЦА:

ЗАСТРАХОВАТЕЛ:

ЗАСТРАХОВАЩ:

ЗАСТРАХОВАНИ ЛИЦА:

ЗАСТРАХОВАНА КАТЕГОРИЯ СТРОИТЕЛСТВО,  
СЪГЛАСНО ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА  
ТЕРИТОРИЯТА:

НАЧАЛНА ДАТА НА ПОКРИТИЕ:

КРАЙНА ДАТА НА ПОКРИТИЕ:

ТЕРИТОРИАЛНИ ГРАНИЦИ:

ЛИМИТ НА ОТГОВОРНОСТ ЗА ВСЕКИ ЕДИН  
ЗАСТРАХОВАН:

САМОУЧАСТИЕ НА ВСЕКИ ЕДИН ЗАСТРАХОВАН:

**ПРОФЕСИОНАЛНА ОТГОВОРНОСТ**

**3407250100L00001**

**ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРАНС ГРУП", ЕИК: 000694286**  
гр. София 1000, пл. Позитано 5,  
Телефон: +359 (02) 9856610

**Камара на Архитектите в България, ЕИК: 131159126, гр София, ул. Кракра 11**

**Членове на Камара на Архитектите в България, съгласно приложен списък**

**Четвърта и Пета категория строежи**

**Покритието по настоящата полица е валидно за членовете на КАБ, описани по-горе, при условие, че те са правоспособни за съответната категория строителни обекти**

**01.01.2025г.**

**31.12.2025г.**

**Република България**

**За всеки член на КАБ с придобита правоспособност за всеки един Застрахован:**

**четвърта категория строежи, съгласно ЗУТ 25,000.00 лв. на събитие и 50,000.00BGN в агрегат за периода на застраховане**  
**За всеки член на КАБ с придобита правоспособност за пета категория строежи, съгласно ЗУТ 17,500.00 лв. на събитие и 35,000.00 лв. в агрегат за периода на застраховане**

**НЯМА**

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС  
АРХ. ВЛАДИМИР МИЛКОВ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КР  
АРХ. М. ХРИСТОВ:

## С. ТЕХНИКО - ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

---

Настоящата оценка е изготвена съгласно изискванията на чл.26, ал.4, ал.5 и 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 цел **допускане на намалени отстояния при проектирането и изграждането на Ново пристрояване към 145 ОУ "Симеон Радев" в УПИ I, кв. 4, ж.к. Младост - IА за разполагане на помещения с учебна цел /класни стаи/.**

Оценката се базира на анализ, от екип от специалисти, относно техническите критерии и устройствените възможности на имота, идеен проект за Ново пристрояване към 145 ОУ "Симеон Радев" и спазването на функционалните и планировъчни изисквания и контролируемите параметри по чл.169 от ЗУТ при пристрояването към съществуващата сграда.

Съгласно измененията на Наредбата и чл.26, ал.4 и ал.6 от нея с решение на столичния общински съвет, нормативните отстояния по чл.26, ал.3 могат да се намаляват при сгради в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, както и при пристрояване и/или промяна на предназначението на съществуващи сгради, както и да се преустройват сгради в отклонение на изискванията.

## I. ОБЩО ВЪВЕДЕНИЕ

---

Инвестиционното намерение предвижда изграждането на съвременна учебна среда за най-малките, разположена в нов корпус към съществуващия кампус на 145-то ОУ "Симеон Радев", в гр. София. Новото пристрояване на един етаж от към основната сграда на училището е от югоизток в "тихата" източна част на парцела, в максимално зелена и спокойна зона. Новите 5 класни стаи за деца в 4 (четвърта) подготвителна група и един кабинет за работа с деца със специални образователни потребности са свързани посредством универсално достъпна среда с вътрешен атриум - форумно пространство, с естествено осветление и вентилация.

Инвестиционното намерение :

- Подобрява образователната инфраструктура: Проектът пряко допринася за модернизирането на материалната база на 145-то ОУ "Симеон Радев", осигурявайки съвременна и функционална учебна среда за най-малките ученици.
- Осигурява здравословна и стимулираща среда: Разположението на новия корпус зелената зона на парцела, както и наличието на естествена осветеност и вентилация, създават благоприятна и комфортна атмосфера за учене и игра.
- Повишава достъпността: Универсално достъпната среда осигурява равен достъп до новите помещения за всички деца, включително и тези със специални нужди.
- Подобрява качеството на образователния процес: Съвременната учебна среда ще даде възможност за прилагане на иновативни методи на обучение и индивидуална подкрепа, което ще доведе до по-високи образователни резултати. Кабинетът за деца със специални образователни потребности отговарят на специфичните нужди на тези ученици, подпомагайки тяхното пълноценно развитие и интеграция
- Развива училищния кампус: Пристрояването към съществуващата сграда допринася за цялостното развитие и модернизиране на училищния кампус, създавайки по-привлекателна и функционална среда за цялата училищна общност.

## 2. АНАЛИЗ НА ТЕХНИЧЕСКИТЕ КРИТЕРИИ

---

За реализиране на инвестиционното намерение се анализират и отчитат следните технически критерии и условия:

### 2.1. ДЕМОГРАФСКИ ПОКАЗАТЕЛИ НА НАСЕЛЕНИЕТО МЯСТО

Непрекъснато нарастващият брой ученици в Столична община обуславя неотложната нужда от разширяване на образователната инфраструктура. Предвид тази необходимост, изграждането на ново учебно пространство за начални класове е икономически обосновано решение, което ще отговори на съвременните образователни стандарти и ще обогати възможностите на съществуващия образователен комплекс.

### 2.2. ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ И ФУНКЦИОНАЛЕН КАПАЦИТЕТ

Инвестиционното намерение предвижда изграждането на Ново пристрояване на един етаж към основната сграда на училището от югоизток, в което ще бъдат обособени 5 класни стаи за деца в 4 (четвърта) подготвителна група и един кабинет за работа с деца със специални образователни потребности. Така избраното разполагане на бъдещото пристрояване осигурява директен контакт посредством топла връзка с основното училище, осигурява възможност за сепариран южен двор за игра на най-малките деца и запазва възможността северната зона от имота, в бъдеще да бъде развита, като спортно-рекреационна зона за училището и общността. Съгласно чл. 41, ал. 3 от Наредба №7 и предвид съотношението между допустимия (2647) и настоящия (990) брой ученици, планираното разширение е напълно допустимо и не представлява натоварване за образователния комплекс. Инвестиционното намерение е икономически рационално и осъществимо, без нарушаване на елементите на околната среда. Сградата и пространствата около нея отговарят на функционалните особености на Наредбата.

### 2.3. СОЦИАЛНАТА И КУЛТУРНАТА ИНФРАСТРУКТУРА НА ПРЕЛЕЖАЩИТЕ ТЕРИТОРИИ

Съществуващия образователен кампус е разположен в зона за обществено обслужване - по сега действащия ОУП, в близост до жилищна зона и новопроектираното разширение не противоречи на ползването на имота и съседните имоти.

### 2.4. ИЗИСКВАНИЯТА НА НОРМАТИВНИТЕ АКТОВЕ ЗА ЗАЩИТА ПРИ БЕДСТВИЯ

Местоположението на сградата е целесъобразно за обслужване при бедствия, аварии, пожар, наводнения и др. В близост има наличие на градски транспорт и прилежащи улици с бърз излаз на главни булеварди.

### 2.5. КОМУНИКАЦИОННАТА И ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ НА СГРАДИТЕ

До сградата има наличие на отлична комуникативност, транспортен и пешеходен достъп. Имотът граничи с благоустроени зони, изградена инфраструктура и улична мрежа.

### 2.6. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕТО С ОКОЛНАТА СРЕДА, ОЦЕНКА НА ЕФЕКТИТЕ ЗА И ОТ ОКОЛНАТА СРЕДА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОПАЗВАНЕ НА ЗАЩИТЕНИТЕ ТЕРИТОРИИ, ОБЕКТИ И НЕДВИЖИМИ КУЛТУРНИ ЦЕННОСТИ.

В имота и в близост до него няма наличие на недвижими културни ценности, защитени територии. Няма вредни въздействия върху околната среда.

### 3. СИТУАЦИЯ И УСТРОЙСТВЕН АНАЛИЗ

---

Имотът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I, кв. 4, ж.к. Младост - IА, отреден за "32 класно училище" и разполага с разположени в него съществуващо високо застрояване - 4 и 5 (четири и пет) етажна сграда за училище и 1 и 2 (едно и два) етажна сграда за спорт свързани с покрита връзка.

Имотът е разположен в урбанизирана територия - част от ж.к. Младост. Има изградена инфраструктура - улична мрежа, водоснабдяване и електрозахранване, канализация, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с неправилна форма, леко издължен в посока север-юг, като от запад-северозапад граничи с ул. Ресен, от североизток с бъдеща улица тупик, а от юг и изток с други имоти. По графични данни, имотът е с площ от 21181 кв.м. Така избраното разполагане на бъдещото пристрояване осигурява директен контакт посредством топла връзка с основното училище, осигурява възможност за сепариран южен двор за игра на най-малките деца и запазва възможността северната зона от имота да бъде развита, като спортно-рекреационна зона за училището и общността.

Застроената площ в имота от различните сгради е 2813 кв.м., което оставя свободна дворна площ в имота от 18368 кв.м. - площ напълно достатъчна за изграждането на новата пристройка и сепарирането на зона за външни площадки за спорт и игра на бъдещите ученици.

Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за училища: плътност на застрояване - макс. 40 %, интензивност на застрояване - макс. 1,2, подземна плътност на застрояване - макс. 60 %, подземна интензивност на застрояване - макс. 0,5 от надземната и озеленена площ - мин. 20%,

Съгласно изискванията на чл. 41 ал. 3 от Наредба №7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете във вече усвоени градски територии, за училища с капацитет над 16 класни стаи е 8 кв.м/ученик, т.е. теренът за бъдещата детска градина е подходящ за около от 2647 деца - число, което е значително по-голямо от сегашната заетост от около 990 деца.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на Наредба NoPД-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 урегулирани поземлени имоти, като разстоянията до уличната регулационна линия и съседни имоти са:

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;

б) по-голямо от 5 m – за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);

2. при намалени отстояния, съгласно чл. 26, ал. 3, т.3 от Наредбата:

а) по-голямо от 5 m – за частите от сградите с учебни помещения в училищата;

б) по-голямо от 3 m – за частите от сградите на училищата с неучебни помещения (например зони за спорт, хранене и др.);

## Заклучение:

След извършен градоустройствен анализ на имота и съществуващите сгради спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, букви "а" и "б" от Наредбата, зоната за разполагане на класни стай за подготвителни групи в новата пристройка остава нищожно малка и прави крайно неефективно използването на имота.

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението и през 2020 г., с което се 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 m по буква „а" и до 3 m по букви „б" и „в" с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка. При тази конфигурация, е възможно с ефективно проектно решение и строително изпълнение на новото пристрояване, да се отговори на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:

- правилно функционално и планировъчно решение;
- 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;
- 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 ще се осигури ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулираният поземлен имот и разположените в него съществуващи сгради, с оглед осигуряването на оптимален брой места в новото пристрояване при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.



#### **4. АНАЛИЗ НА СПАЗВАНЕТО НА ФУНКЦИОНАЛНИ И ПЛАНИРОВЪЧНИ ИЗИСКВАНИЯ, В Т.Ч СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ОБЗАВЕЖДАНЕТО И/ИЛИ ТЕХНОЛОГИЧНОТО ОБОРУДВАНЕ**

---

Модерно и бързо строителство, в комбинация с модулно обзавеждане на учебните пространства, топла връзка към съществуващата сграда и максимална обвързаност с околните зелени пространства на кампуса, създават здравословна среда за обучение на "най-малките" в новото пристрояване.

- **Функционална програма** - Пет нови класни стаи, кабинет и прилежащи открити учебни пространства, с висок стандарт на оборудване, са разположени на едно ниво с общо свързващо форумно пространство. Форумното пространство е проектирано като зона за рекреация и провеждане на събития, споделяне на истории и събирания на децата в различни свободни формати. Предвижда се изграждането на топла връзка към съществуващата сграда на училището, която се "включва" директно в общото пространство на форума. То, от своя страна е свързано с откритото пространство пред сградата чрез амфитеатър. Всяка класна стая продължава в открито учебно пространство на открито, със специално предвидено за целта обзавеждане.
- **Директен визуален контакт** на всички класни стаи със сърцето на пространството - покрития централен форум - място за срещи и игри, преливащо в достъпно амфитеатрално пространство за провеждане на различни събития. Границата между двете - форума и амфитеатъра е витрина тип "хармоника", която позволява пълното отваряне на интериора към пространствата на открито в топлите месеци.
- **Отворени към общото пространство** - Новите класни стаи са универсално достъпни и видими от общото форумно пространство, без плътни прегради. Гарантирана възможност за проява на интерес от учениците към случващото се в тези пространства.
- **Достъпна среда** - Всички входове и пространства в сградата са универсално достъпни, включително за хора със специфични изисквания. Няма сегрегация и специални помощни средства за преодоляване на различни препятствия, явяващи се същинската "бариера" пред възстановяването на нормалността в образователната система. Всички външни учебни пространства са на ниво прилежащ терен, отново без излишни препятствия. Вертикалната планировка позволява излизането на двора от всяка стая и кабинет.
- **Учебни стаи с модулно обзавеждане** - Проектираните учебни стаи са многофункционални, с обзавеждане и оборудване позволяващо многобройни начини на ползване, пространствена организация и адаптация във времето. Отвореното планово решение дава възможност за пренареждане, обединяване и актуализиране на учебната среда, съобразно актуалните нужди и програми на училището.

#### **5. АНАЛИЗ НА СПАЗВАНЕТО НА КОНТРОЛИРУЕМИТЕ ПАРАМЕТРИ ПО ЧЛ. 169 ОТ ЗУТ - механично съпротивление и устойчивост, безопасност в случай на пожар, хигиена, здраве и околна среда достъпност безопасна експлоатация защита от шум енергийна ефективност икономия на енергия и топлосъхранение устойчиво използване на природните ресурси при промяна на сградата.**

---

Инвестиционното намерение за Новото пристрояване към І45 ОУ "Симеон Радев", спазва всички действащи нормативни документи. Основните изисквания са оценени комплексно от екип от специалисти по всички основни контролируеми параметри, както следва:

## 5.1.МЕХАНИЧНО СЪПРОТИВЛЕНИЕ И УСТОЙЧИВОСТ

За изграждането на сградата е заложена стоманена конструкция с повтарящи се елементи, произведени и частично сглобени предварително в завод. Това решение ще ускори и улесни строително-монтажните работи на място, като същевременно осигури висока пространствена устойчивост. Фундирането ще се осъществи чрез едностъпални фундаменти върху здрава почва, свързани с рандбалки, с предвидени уплътняващи, топло- и хидроизолационни слоеве под всяка основа.

Във последваща Техническа фаза предстои да бъде разработен подробен проект по част Конструктивна, даващ пълна яснота по отношение на използваните строителни технологии, материали и изделия.

## 5.2.БЕЗОПАСНОСТ В СЛУЧАЙ НА ПОЖАР

Новото пристрояване спазва нормативните изисквания, съгласно НАРЕДБА № 13-1971 ОТ 29 ОКТОМВРИ 2009 Г. ЗА СТРОИТЕЛНО-ТЕХНИЧЕСКИ ПРАВИЛА И НОРМИ ЗА ОСИГУРЯВАНЕ НА БЕЗОПАСНОСТ ПРИ ПОЖАР, за отстояния от съществуващи сгради, евакуация и генерална планировка.

Във последваща Техническа фаза предстои да бъде разработен подробен проект по част Пожарна безопасност, даващ пълна яснота по отношение на използваните активни и пасивни мерки за пожарна безопасност, системи и инсталации, огнеустойчивост и пожарогасене.

## 5.3.ХИГИЕНА, ЗДРАВЕ И ОКОЛНА СРЕДА

Проектът гарантира високи стандарти за хигиена и здраве, като се възползва от съществуващата развита инфраструктура за водоснабдяване, канализация и електрозахранване. Предвид малкия мащаб на новия учебен корпус, не се очаква значително увеличение на консумацията на ресурси, което минимизира потенциалното въздействие върху околната среда. Интегрирането към съществуващата инфраструктура осигурява устойчиво и екологично решение за нуждите на сградата.

Във последваща Техническа фаза предстои да бъдат разработени подробни проекти по част Отопление, Вентилация и Климатизация, Водопровод и Канализация и Електро инсталации даващи пълна яснота по отношение на използваните технологии, инсталации и решения.

## 5.4.ДОСТЪПНОСТ И БЕЗОПАСНА ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Новопроектираният корпус е с фокус върху универсалната достъпност и безопасността на всички ползватели. Осигурени са обезопасени рампи, съобразно нормативната уредба за удобен достъп от нивото на терена в зоните на денивелация и директна връзка със зелените пространства на открито. Вътрешното пространство е на едно ниво, организирано без препядствия, което гарантира лесно и безопасно придвижване между отделните пространства.

## 5.5.ЗАЩИТА ОТ ШУМ

Заложените системи и материали предвижда да осигурят необходимото ниво на шумоизолация между отделните помещения и околната среда.

Във последваща Техническа фаза предстои да бъде разработен подробен проект по част Архитектура, даващ пълна яснота по отношение на използваните строителни технологии, материали и изделия за настилки, външни и интериорни облицовки.

## 5.6. ЕНЕРГИЙНА ЕФЕКТИВНОСТ

Проектът залага на устойчиви решения за енергийна ефективност, включващи естествена вентилация посредством отваряеми части във фасадата, покрива и интериора за здравословен микроклимат и изобилно естествено осветление чрез покривни прозорци за намаляване на нуждата от изкуствено. За отопление и охлаждане е предвидена високоефективна термопомпа, чиято работа ще бъде подпомогната от произведената електроенергия от фотоволтаични панели на покрива, осигурявайки устойчиво и икономично решение.

Във последваща Техническа фаза предстои да бъде разработен подробен проект по част Енергийна ефективност и Доклад за оценка на Енергийната ефективност, даващ пълна яснота по отношение на използваните мерки и постигнати показатели.

## 5.7. УСТОЙЧИВО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПРИРОДНИТЕ РЕСУРСИ

Проектът демонстрира ангажимент към опазването на околната среда чрез устойчиво използване на природните ресурси. Това включва внимателен подбор на строителни материали с доказан екологичен произход, както и прилагането на технологии за ефективно използване на водата и енергията. Целта е да се създаде сграда с минимално въздействие върху околната среда през целия ѝ жизнен цикъл

### Заклучение:

Съгласно анализирания параметри в техническата оценка, няма пречка да бъдат приети намалените отстояния до регулационните линии, установени по реда на чл. 26, ал. 6 и да се реализира инвестиционното намерение за изграждане на Ново пристрояване към I 45 ОУ "Симеон Радев" в УПИ I, кв. 4, ж.к. Младост - I А, на основание чл. 26, ал. 4 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”

### СЪГЛАСУВАЛИ:

Ръководител проект:	арх. Божидар Хинков	
Архитектура	арх. Даниела Славова	
Архитектура	арх. Мартин Кръстев	
Конструкции	инж. Величка Вълкова	
Електро инсталации	инж. Иван Иванов	
Водопровод и Канализация	инж. Маринела Моцинова	
Отопление, Вентилация и Климатизация	инж. Теодора Петрова	
Енергийна ефективност	инж. Теодора Петрова	
Пожарна безопасност	инж. Харлан Хараланов	
Вертикална планировка	инж. Борислав Ангелков	