

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 изпълнение на Програмата за строителство на детски градини 2021 - 2023 г., приета с Решение № 528 по Протокол № 23 от 12.11.2020 г. на Столичния общински съвет, в СО - район „Слатина“ се предвижда проектирането и изграждането на нова детска градина в УПИ I 946 „за ОДЗ“, кв. 90Б, м. „Христо Смирненски - Слатина - ул. „Кривина“, по плана на гр. София, СО - район „Слатина“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Слатина“ има повече от 700 чакащи за прием деца. Тези деца няма възможност да бъдат приети в съществуващите детски градини, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради и/или групи разположени на първи етаж в сграда с друго предназначение. Освен това е важно новите сгради да бъдат в територии с по-голяма гъстота на обитаване и концентрация на млади семейства. В тази връзка се предлага изграждане на нова детска градина в УПИ I 946 „за ОДЗ“, кв. 90Б, м. „Христо Смирненски - Слатина - ул. „Кривина“, по плана на гр. София, СО - район „Слатина“ за шест градински и две яслени групи в район „Слатина“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I 946 „за ОДЗ“, кв. 90Б, м. „Христо Смирненски - Слатина - ул. „Кривина“, по плана на гр. София, по действащия подробен устройствен план - изменение на план за регулация и изменение на план за застрояване (ПУП - ИПР и ИПЗ) одобрен със заповед № РД-09-50-827/13.06.2011 г. на главния архитект на Столична община.

Имотът е разположен в урбанизирана територия - част от ж.к. „Христо Смирненски“. В жилищния комплекс има изградена инфраструктура - улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Урегулираният поземлен имот е с неправилна форма Т-образна форма, издължен в посока изток - запад, с площ по графични данни от 4518 кв.м. Съгласно ОУП на СО, т. 2 на приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община и чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, теренът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк) и е с устройствени параметри за застрояване предназначено за детска градина както следва: плътност на застрояване - макс. 30 %, интензивност на застрояване - макс. 0,6, озеленена площ - мин. 50 %.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1, т. 2 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете във вече усвоени жилищни територии е 25 кв.м/дете, т.е. теренът на бъдещата детска градина е подходящ за 180 деца.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 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 имота спрямо изискванията на Наредбата, ЗУТ и ЗУЗСО се установи следното:

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно - 15 m за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, за разполагане на спални и занимални за застрояване остава площ около 880 кв.м с издължена и тясна Т-образна форма и с дълбочина на застрояване от 5 до 9 m, което е крайно нецелесъобразно и невъзможно за застрояване на детска градина и реално „унищожава“ един от малкото имоти с достатъчно голяма площ за реализиране на самостоятелна нова детска градина на територията на район „Слатина“.

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 m от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 m. от регулационните линии, в имота може да се разположи детска градина за осем групи (2 яслени и 6 градински). 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 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.

Приложение:

1. Акт за частна общинска собственост № 1848/20.04.2021 г.;
2. Виза за проектиране, издадена на 19.11.2020 г. от главния архитект на СО.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН „СЛАТИНА“

ОБЛАСТ - СОФИЯ

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

ЙОРДАНКА ФАНДЪКОВА

(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име и фамилия)

ОДОБРЯВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА РАЙОН „СЛАТИНА“

ГЕОРГИ ИЛИЕВ

(име и фамилия)

А К Т № 1848
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1848

Досие 1848

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.04.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 7 във връзка с чл. 3, ал. 3 от Закона за общинската собственост.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	394/1 575 /триста деветдесет и четири върху хиляда петстотин седемдесет и пет/ кв.м. идеални части или 25% /двадесет и пет върху сто/ идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.705.737 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка седемстотин и пет точка седемстотин тридесет и седем/ с площ от 1 575/хиляда петстотин седемдесет и пет/кв.м. съгласно скица № 15-709029 от 06.08.2020 г. издадена от СГКК - гр. София, попадащ в УПИ III ₇₃₇ и УПИ I ₉₄₆ , кв. 90Б/деветдесет, буква „Б“, местност „Христо Смирненски – Слатина – ул. „Кривина“, съгласно комбинирана скица за пълна или частична идентичност издадена на 10.08.2020 г. от „ГИС – София“ ЕООД.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. София, Столична община – район „Слатина“, имот с идентификатор 68134.705.737 съгласно кадастрална карта и кадастралните регистри на район „Слатина“ одобрени със Заповед № РД-18-138/24.07.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, УПИ III ₇₃₃ , УПИ I ₉₄₆ , кв. 90Б по регулационния план на местност „Христо Смирненски – Слатина – ул. „Кривина“, одобрен с Решение № 70 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СО, ИПРЗ за кв. 90Б, одобрен със Заповед № РД-09-50-827/13.06.2011 г. на Главния архитект на София.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	По КККР: ПИ с идентификатор 68134.705.1304; ПИ с идентификатор 68134.705.1300; ПИ с идентификатор 68134.705.1303, ПИ с идентификатор 68134.705.946.

СТОЛИЧЕН ОБШИНСКИ СЪВЕТ

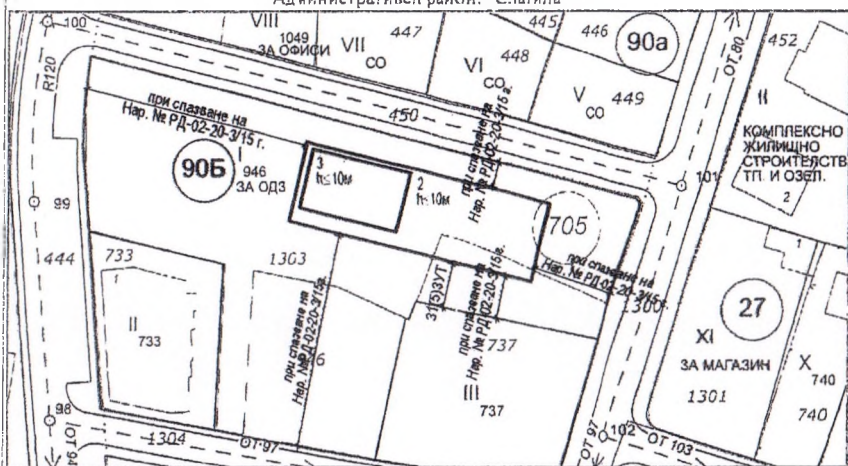
Приложение № 1 към Решение № 72 по Протокол № 46/27.01.2022г.

	По Регулационен план: север – имот без номер, попадащ в УПИ І946 „за ОДЗ“; изток – улица „590-та“ от о.т. 97 – о.т. 102- към о.т. 101; юг – ул. „587-ма“, от о.т. 97 към о.т. 98; запад - ПИ 946 и имот без номер попадащи в УПИ І946 „за ОДЗ“.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	24 885.00/двадесет и четири хиляди осемстотин петдесет и пет лева/ лв, съгласно Удостоверение за данъчна оценка № 7221003584 от 25.03.2021 г. на Дирекция общински приходи, отдел ОП Слатина, СО
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Николай Тодоров Божков, Анелия Ангелова Башева
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 01548/23.09.2009 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	Столична община – район „Слатина“
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:	Анета Донева Н - к отдел „УОСиЖС, РКТД“
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	 (подпис)

КОМБИНИРАНА СКИЦА ЗА ПЪЛНА ИЛИ ЧАСТИЧНА ИДЕНТИЧНОСТ

на поземлен имот с идентификатор 68134.705.1303 от кадастрална карта на гр. София,
одобрил със Заповед № РД-18-138/ 24.07.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК и
действащ план за регулация на м. "Христо Смирненски - Слатина" - ул. "Кривизна",
одобрен с Решение № 70 по Протокол 24/ 30.03.2001 г. на СОС:
ИПРЗ за кв. 90Б, одобрено със Заповед № РД-09-20-827/ 13.06.2017 г. на главния архитект на СО
М 1 : 1000

Административен район. "Слатина"



По кадастрална карта площта на:
ПИ с идентификатор 68134.705.1303 е 3200 кв.м., допуск 45 кв.м.
По графични данни площта на:
ПИ 1 - 946 - 3А ОДЗ, кв. 90Б от действащ план за регулация е 4518 кв.м.

ЛЕГЕНДА:
— Кадастрална карта
--- Действащ план за регулация

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ГЕОРГИЙ БОРЕВИЧ

Забележително:
1. Графичната част на скицата е изготвена по наличните данни в поддържаната от дружеството информационна система на кадастралните и регулационни планове на СО и допълнително обработени данни съгласно техническите архиви на ИАГ на СО.
2. Данните от кадастрална карта са получени от информационната система на Агенцията по геодезия, картография и кадастрална услуга № 18743/ 07.01.2020г.
3. За достоверността на обявата няма наложено допускане на гражданостроителна процедура с № Решение № 104 по Протокол № 18/ 28.03.2019 г. на Председателя на СОС.
4. Допуск е допустимата разлика при повторно определяне на площта на поземления имот, съгласно чл. 19 от Наредба № 10/ 02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, съставянето и поддържането на ККРР.
Скицата не може да служи за снемане с нотариален акт.
Изготвил:
"Географска информационна система - София" ЕООД.
в качеството на правоспособно лице по ЗКИР.
Заповед за издаване № 129/31 / 0.2001 г. на изпълнителния директор на Агенцията по кадастра
ВНК 000656403



ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

На основание чл. 133, ал. 6, чл. 140, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ

Важи за инвестиционно проектиране на детска градина с етажност 2 ($H \leq 10,0$ м) и 3 ($H \leq 10,0$ м) в УПИ I-946 за ОДЗ, кв. 90Б, м. „Христо Смирненски – Слатина – ул. „Кривина“, район „Слатина“, съгласно влезия в сила подробен устройствен план, одобрен с Решение № 70, по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, заповед №РД-09-50-827/13.06.2011 г. на главния архитект на СО и кадастрална карта одобрена със заповед № РД-18-138/24.07.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Имотът попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т. 2, като следва да се спазят устройствени показатели по т. 3 – за детски градини, колона 6 от устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, а именно: максимална плътност на застрояване 30%; минимална озеленена площ 50%, които са задължителни.

За съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж следва да се представят изходните данни, необходими за проектирането и за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура от съответните експлоатационни дружества.

Издадената виза за проектиране не допуска намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица.

При проектиране на сградата на детската градина следва да се спазва 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

Визата да се публикува на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com).

На основание чл. 140, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ визата не подлежи на съобщаване и влиза в сила с издаването ѝ, тъй като заинтересовани лица са само лицата, по чиято инициатива се издава визата.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

дата: 19.11.20

арх. Здравко Здравков



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 72 по Протокол № 46/27.01.2022 г.
л.5 от всл.5