



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „ИЗГРЕВ”

гр. София, п. код 1113, ул. „Атанас Далчев” № 12,

тел. 02 / 970 10 32, факс 02 / 871 01 59;

e-mail: [info@so-izgrev.bg](mailto:info@so-izgrev.bg)

### ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

съгласно изискванията на чл. 26, ал. 6 от - 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

В изпълнение на Актуализираната програма за строителство на детски заведения 2021-2023 г., приета с Решение № 541 по Протокол № 37 от 09.09.2021 г. на Столичния общински съвет, район „Изгрев” предвижда проектирането и изграждането на **ново детско заведение – детска ясла за 6 групи, в УПИ II – „за детска ясла”, кв. 89, м. „Изток-Изток – 2 част” по плана на гр. София (ПИ с идентификатор 68134.802.619 по КККР), ул. „Вълко Радински” № 5.**

На територията на СО - район „Изгрев“ има реална възможност за реализацията на нова детска ясла, при действието на променената нормативната уредба - 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, като съгласно чл. 26 ал. 6 от нея, се допуска в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, разстоянията от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти, да се намалят с мотивирано решение на общинския съвет, въз основа на извършена технико-икономическа оценка на икономическата целесъобразност и ефективност на инвестиционното строително намерение.

Към настоящия момент, по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения, в район „Изгрев” има около 600 чакащи деца за прием, които не могат да бъдат приети в съществуващите детски градини и ясли. Това обуславя желанието на ръководството на район „Изгрев” да търси нови терени, подходящи за изграждане на детски заведения.

След направени подробни проучвания и изследвания, съгласно действащата нормативна уредба, се установи, че УПИ II - „за специално предназначение”, кв. 89, м. „Изток - Изток – 2 част”, предоставен за ползване на Социалистическа Република Виетнам, би могъл да бъде използван за строеж на нова детска ясла.

На горепосочения УПИ преди време е започнат строеж, който може да се квалифицира като обект - незавършено строителство и е станал негоден за използване, вреден в санитарно-хигиенно отношение, не може да се поправи или заздравя и е опасен за здравето и живота на гражданите. Започнатото строителство е извършено в края на осемдесетте години на миналия век. Строежът е загубил и не може да изпълнява експлоатационната си функция. Отпаднала е и необходимостта от неговото довършване и експлоатация по предназначение.

Анализът на състоянието на сградата показва, че като цяло същата не отговаря на изискванията на чл. 169 от ЗУТ и приложение I на Регламент /ЕС/ № 305/2011 г. на Европейския парламент и на Съвета от 9 март 2011 г.

Поради посочените причини, СО - район „Изгрев” е предприел необходимите действия Столична община да придобие имота и да може да реализира инвестиционните си намерения – да се построи нова детска ясла.

Министерството на външните работи ни изпрати уведомление, че УПИ II – „за

специално предназначение”, кв. 89, м. „Изток - Изток – 2 част”, ул. „Вълко Радински” № 5 (ПИ с идентификатор 68134.802.619 по КККР), е върнат на правителството на Р. България, заедно със започнатата сграда. С писмо с вх. № РИВ20-ДИ04-124\_011/15.10.2020 г., същото ни уведомява, че е отпаднала необходимостта от правото на управление върху горечитирания имот и не възразява за придобиването му от Столична община, с цел изграждане на детска ясла.

С решение № 288 от 01.04.2021 г. на Министерски съвет на Република България е решено да се прехвърли безвъзмездно правото на собственост на УПИ II - „за специално предназначение”, кв. 89, м. „Изток - Изток – 2 част”, ул. „Вълко Радински” № 5 (ПИ с идентификатор 68134.802.619 по КККР) на Столична община.

С Решение № 524, по Протокол № 23 от 12.11.2020 г. на СОС, се дава съгласие Столична община да придобие от Държавата безвъзмездно право на собственост върху горечитирания имот.

Всички горечитирани действия придобиват законност и завършеност с издаване на два документа, а именно: Договор № СОА21-ДГ65-7/13.07.2021 г., вписан в Службата по вписвания - гр. София под № 87, том 38, рег. № 52933, дело 41190 от 27.07.2021 г. за придобиване от Столична община правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.802.619 по КККР и АОС № 3163 от 01.10.2021 г. за публична общинска собственост.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, съгласно ПУП - ПРЗ за м. „Изток - Изток 1 и 2 част“, одобрен с Решение от 16.04.2009 г. по Протокол № 38/16.04.2009 г., т. 35 на СОС, УПИ II - „за специално предназначение”, кв. 89, м. „Изток-Изток – 2 част” по плана на гр. София (ПИ с идентификатор 68134.802.619 по КККР), ул. „Вълко Радински” № 5, е предвиден за специално предназначение.

С издаване на виза за проектиране с № Към САГ20-ГРОО-2414-(1)/25.11.2021 г. на Главния архитект на Столична община, се променя отреждането на горечитирания УПИ от „за специално предназначение” в „за детска ясла”.

Имотът е разположен в урбанизирана територия с много съществуващи и новостроящи се жилищни сгради, което обуславя още по-засиленото търсене на места в съществуващите детски градини в района.

В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, централно водоснабдяване, канализация, електрозахранване и топлоснабдяване.

Имотът е с площ по графични данни 2034 кв. м. и попада в устройствена категория № 2 - Жк, със следните устройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 40 %; максимален коефициент на интензивност Кинт = 3,0; мин. озеленена площ – 40 %, съгласно действащия ОУП на Столична община, „Урбанизиран територии“, колона 6, т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 40, ал. 1, т. 1 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони на МРРБ.

Съгласно изискванията на чл. 40 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони на МРРБ – „необходимата площ на терен, предназначен за детско заведение, е по 25 м<sup>2</sup> на дете за яслена група, тоест детското заведение ще бъде за 120 деца, формиращи около 6 яслени групи. Съгласно чл. 40, ал. 2 от същата Наредба, нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терена за детски заведения са съответно: плътност на застр. - до 30 на сто, и коефициент на интензивност - до 0,6, а необходимата площ на озеленяване е 40 на сто.

С прилагане изменението 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, се дават две възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулирани поземлени имоти:

**Първа възможност:** 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.

**Втора възможност:** 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, 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 за занимални и спални спрямо регулационните линии, при тази конфигурация на урегулирания поземлен имот няма да може да се получи необходимата площ за разполагането на сградите на детското заведение поради сравнително малката му площ.

При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ, а именно: разполагането на спални и занимални на разстояние 5 m. от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 m. от регулационните линии, в имота може да се разположат няколко тела на сгради за детска ясла за 6 яслени групи. При тази конфигурация е възможно и ефективното строително изпълнение на новите сгради на детската ясла 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.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

