

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

(оценка на икономическата целесъобразност и ефективност)
на инвестиционното строително намерение за проектиране и изграждане на нова детска градина за 5 групи в УПИ II „за детска градина“, кв. 6, м. „Славия“ по плана на гр. София, образуван за ПИ с бивш пл. № 1095, настоящ КИ 68134.208.1095 по действащите КKKP на местността
по смисъла на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 на МРРБ/2016 г.
за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване
в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата
(обн. ДВ., бр. 5/19.01.2016 г., попр. ДВ., бр. 13/16.02.2016 г., изм. и доп. ДВ., бр. 78/04.09.2020 г.)

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В изпълнение на Програмата за строителство на детски градини 2021-2023 г., приета с Решение № 528 по Протокол № 23/12.11.2020 г. на Столичния общински съвет, раздел „За проектиране през 2021 г.“, т. 16 (л. 8/16 от Приложение № 1 към посоченото решение), район „Красно село” - Столична община предвижда проектирането, а впоследствие и изграждането, на нова детска градина за 5 групи в УПИ II „за търговски комплекс, подземен гараж и автосервиз“, кв. 6, м. „Славия“ по плана на гр. София, образуван за ПИ с бивш пл. № 1095, настоящ КИ 68134.208.1095 по действащите КKKP на местността.

Преди издаване на Заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на ИД на АГКК, с която са одобрени действащите КKKP на местността, за територията на посочения УПИ е съставен Акт № 1537/16.11.2010 г. за частна общинска собственост, утвърден от Кмета на район „Красно село“-СО.

Към настоящия момент обаче, теренът, предмет на посоченото инвестиционното намерение, е с променено „конкретно предназначение“ (по смисъла на чл. 18, ал. 1, т. 1 от ЗУТ) и вече представлява УПИ II „за детска градина“, кв. 6, м. „Славия“ по плана на гр. София, одобрен с Решение № 109 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС, изменен (в обхвата на УПИ) с Виза за проектиране с рег. № САГ21-ГР00-383-(1)/24.02.2021 г., издадена от Главния архитект на СО – на основание разпоредбите на чл. 140, ал. 3, във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ, § 2, ал. 1 от ЗУЗСО, т. 1 и т. 3 на колона 6 от устройствена категория „Урбанизирани територии“ на Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, чл. 19, ал. 5 от ЗУЗСО и изискванията на Наредба № РД-02-20-3/2016 г. за ПИПСООООНЗКИ на МРРБ. В съответствие с нововъзникналото обстоятелство е започнала и процедура по съставяне на Акт за публична общинска собственост на посочения терен.

Урегулirаният поземлен имот е разположен в застроена урбанизирана територия – част от изградения и модернизиращ се ж.к. „Славия“ и има две „лица“. По регулация граничи с улици „Славия“ (на югозапад) и „681“ (на североизток), УПИ I „за училище“ (на северозапад) и УПИ III „за озеленяване“ (на югоизток). В територията има съществуващи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура – второстепенна улична мрежа, водоснабдяване, канализация, енергоснабдяване и електронни съобщителни мрежи.

В урегулirания поземлен имот съществува временна масивна едноетажна постройка с частични стоманобетонни (панелни) елементи и площ от 423/425 кв.м. (по кадастрални данни на „ГИС-София“ ЕООД/АГКК и документи за собственост), използвана към момента от съществуващото „специализирано звено“ към район „Красно

село“-СО и временно от „ЦГМ“ ЕАД. Тя представлява амортизиран сграден фонд, не отговаря на действащите нормативни изисквания за устойчиво дългосрочно използване и не притежава траен устройствен статут – поради което е предвидена за премахване.

Имотът е с правилна почти квадратна форма с размери около 57,30 („лице“)/55,00 м. и площ от 3151/3153 кв.м. (по регулационни и кадастрални данни на „ГИС-София“ ЕООД и АГКК). Ограждащите го страни са ориентирани с отклонение от около 35,26° (ъгъл с тангенс $1/\sqrt{2}$) от основните географски посоки в направление СЗ-ЮИ (за С-Ю) и СИ-ЮЗ (за И-З). Територията му попада в устройствена „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“, обозначена с индекс Жк в действащия ОУП на СО.

Според разпоредбите на т. 3 от колона 6 на устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини, са: плътност на застрояване – макс. 30 %, озеленена площ – мин. 50 %. Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони на МРРБ/2003 г., минималната необходима площ на едно дете във вече усвоени жилищни територии е 25 кв.м./дете (за детски градини) и 20 кв.м./дете (за детски ясли), а максималният Кинт. – 0,6.

Поради гореизложеното, с оглед постигане на търсената максимална икономическа целесъобразност и ефективност на инвестиционното строително намерение – в посочения УПИ следва да бъде изградено детско заведение с макс. **ЗП от 945 кв.м.**, макс. **РЗП от 1890 кв.м.** и следните характеристики:

- вид: сграда за образование и наука – „**детска градина**“ (по смисъла на т. 1 от Приложение № 2 на Наредба № 1/30.07.2003 г. на МРРБ за номенклатурата на видовете строежи);

- стандартен капацитет: до **115 деца**;
- максимален капацитет: до **130 деца**;
- стандартна средна площ на едно дете: **27,40 кв.м./дете**;
- минимална средна площ на едно дете: **24,24 кв.м./дете**;
- брой паралелки (структурни единици): общо **5** (градински и/или яслени) **групи**;
- учебен план: **съгласно утвърдените стандарти на МОН**;
- учебни зони: **5 учебни зони** за отделните (градински и/или яслени) групи;
- функционални зони за извънкласни дейности: открити зони за почивка и игра (**5 детски площадки**), закрыта зона за спорт и музикални занимания (**мултифункционален салон**), административно-стопанска зона (**с административен и стопански блок**).

В допълнение към споменатото – тъй като търсената максимална икономическа целесъобразност и ефективност на инвестиционното строително намерение се намира в пряка зависимост от конфигурацията и конкретното разположение на бъдещата сграда – е уместно да се спомене и че според действащите стандартни правила и норми, посочени в разпоредбите на чл. 26, ал. 3, т. 3, букви а) и в) от Наредба № РД-02-20-3 на МРРБ/2016 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата:

„3. сградите на училищата, детските градини и детските ясли се проектират на разстояние от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти, както следва:

а) по-голямо от **15 m** - за частите от сградите с учебни помещения в училищата и за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

в) по-голямо от **8 m** - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

От друга страна обаче, според алтернативните разпоредби на чл. 26, ал. 6 от същата Наредба, при наличие на изрично определени обстоятелства, а именно: в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура (каквато е и описаната по-горе територия, предмет на обсъжданото инвестиционно намерение) – с мотивирано решение на общинския съвет въз основа на извършена технико-икономическа оценка (в

обхвата по ал. 5) – се допуска разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до **5 m** (т.е. с 10 m по малко) по буква „а“ и до **3 m** (т.е. с 5 m по малко) по буква „в“.

От гореизложеното става ясно, че спазването на действащите стандартни правила и норми, посочени в разпоредбите на чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредба № РД-02-20-3 на МРРБ/2016 г. за ПИПСООООНЗКИ – ще доведе до необосновано намаляване на предпочитаното свободно дворно пространство с благоприятно южно, югоизточно и/или югозападно изложение – за сметка на нежелано, неизбежно неминуемо задължително създадено, практически разумно неизползваемо пространство с неблагоприятно северно, североизточно и/или северозападно изложение.

И обратното, умелото използване на нормативно създадената алтернативна възможност, посочена в разпоредбите на чл. 26, ал. 6 от цитираната Наредба – ще осигури максимално по площ свободно дворно пространство с благоприятно южно, югоизточно и/или югозападно изложение.

Нещо повече, с оглед конкретните характеристики на обсъждания УПИ, единствено добре обмисленото разумно прилагане на посочената алтернативна нормативна възможност би могло да доведе до търсеното максимално целесъобразно, ефективно и ефикасно архитектурно-функционално и строително-техническо негово използване при спазване на всички меродавни правни, образователни, здравно-хигиенни и административно-стопански изисквания, в това число:

- правилно функционално-комуникационно общо планировъчно решение на бъдещата сграда, съобразено с географските посоки, осветление и ослънчаване;
- създаване на подходящи по размери и площ отделно обособени и/или функционално обвързани открити и закрити единични/групи пространства и помещения за удовлетворяване на всички налични разнообразни конкретни потребности и нужди;
- спазване на всички основни изисквания към строежите, описани в чл. 169, ал. 1 от ЗУТ, а именно: 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт № 1537/16.11.2010 г. за частна общинска собственост, утвърден от Кмета на район „Красно село“-СО.
2. Извадка от действащия цялостен ПУП-ПРЗ на м. „Славия“ по плана на гр. София, одобрен с Решение № 109 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС.
3. Виза за проектиране с рег. № САГ21-ГР00-383-(1)/24.02.2021 г., издадена от Главния архитект на СО.

АРХ. ХРИСТО КЮЧУКОВ

Главен архитект на район „Красно село”-
Столична община

4500

Вн. пос. №



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОБЛАСТ СОФИЯ

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
(име, фамилия)

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:
ЙОРДАНКА АСЕНОВА ФАНДЪКОВА
(име, фамилия)

АКТ № 1537
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие 1537

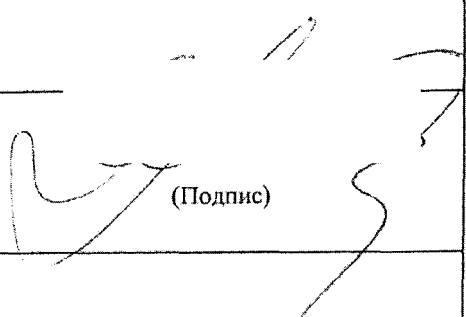
ОДОБРЯВАМ:
(подпис и печат)

КМЕТ НА РАЙОН „КРАСНО СЕЛО“:
ИНЖ. ПЛАМЕН ОГНЯНОВ ЦЪРНОРЕЧКИ
(име, фамилия)

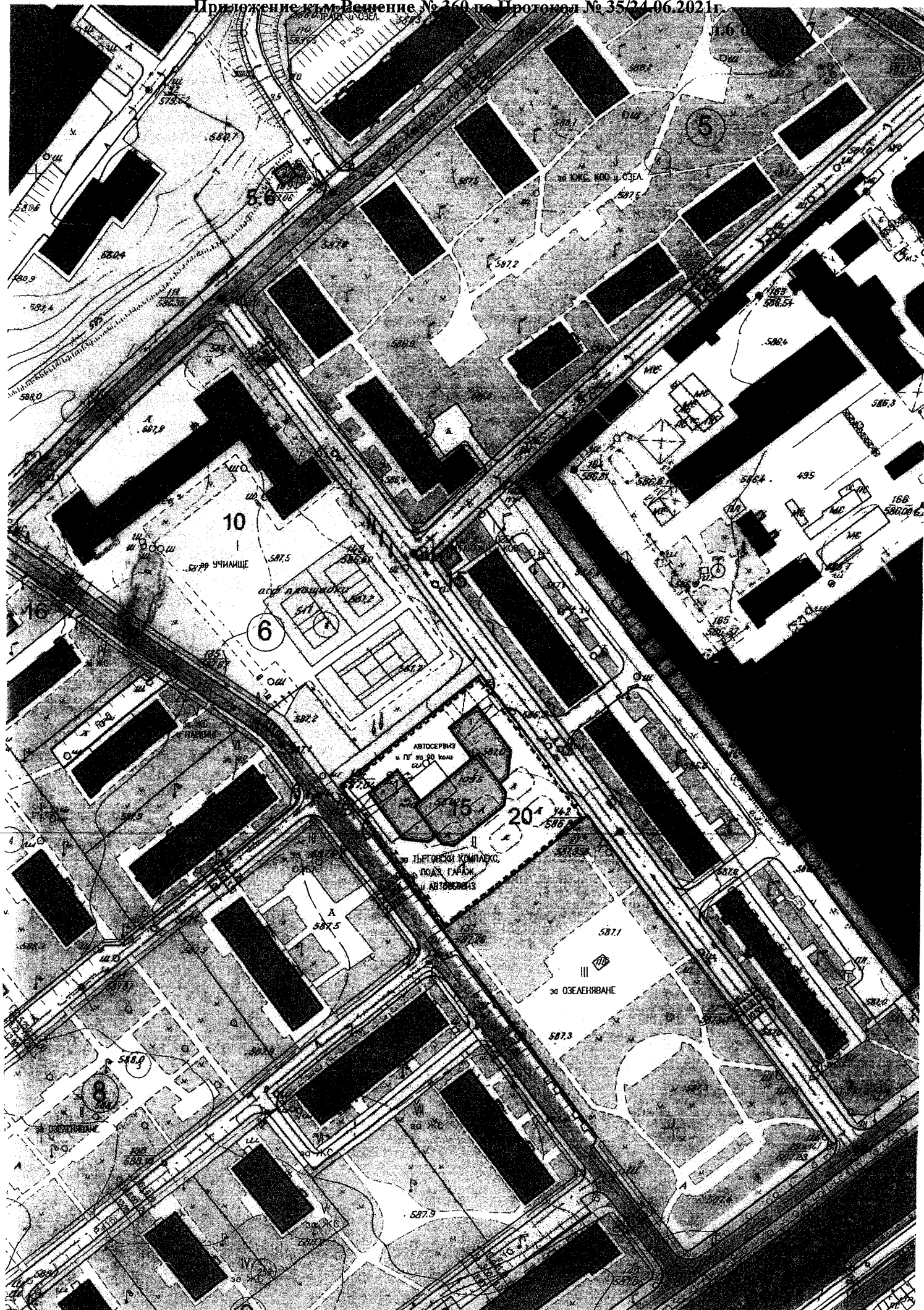
1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.11.2010 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	ЧЛ. 2, АЛ.1, Т. 1 И ЧЛ. 59 И ЧЛ. 60 ОТ ЗОС ПИСМО № 08-02-136 (1)/04.11.2010 Г. НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - II (ВТОРИ), ОТРЕДЕН ЗА ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС, ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ И АВТОСЕРВИЗ, КВ. 6 (ШЕСТ), М. „СЛАВИЯ“, ЦЕЛИЯТ С ПЛОЩ ПО ГРАФИЧНИ ДАННИ ОТ 3154 (ТРИ ХИЛЯДИ СТО ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ) КВ. М. (СКИЦА № УОСЖН 0700-73/16.11.2010 Г. НА РАЙОН „КРАСНО СЕЛО“) В ИМОТА СЕ НАМИРА ПАНЕЛНА ПОСТРОЙКА СЪС ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ОТ 425 КВ. М., ПО ГРАФИЧНИ ДАННИ
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	ГР. СОФИЯ, СТОЛИЧНА ОБЩИНА, РАЙОН „КРАСНО СЕЛО“ УПИ II ЗА ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ И АВТОСЕРВИЗ, КВ. 6, М. „СЛАВИЯ“, УЛ. „691“
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	СИ: УЛИЦА „691“; ЮИ: УПИ III ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ, КВ. 6, М. „СЛАВИЯ“; ЮЗ: ЛОКАЛЕН ПЪТ “; СЗ: УПИ I ЗА УЧИЛИЩЕ, КВ. 6, М. „СЛАВИЯ“
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение към Решение № 360 по Протокол № 35/24.06.2021г.

л.5 от вс.л.7

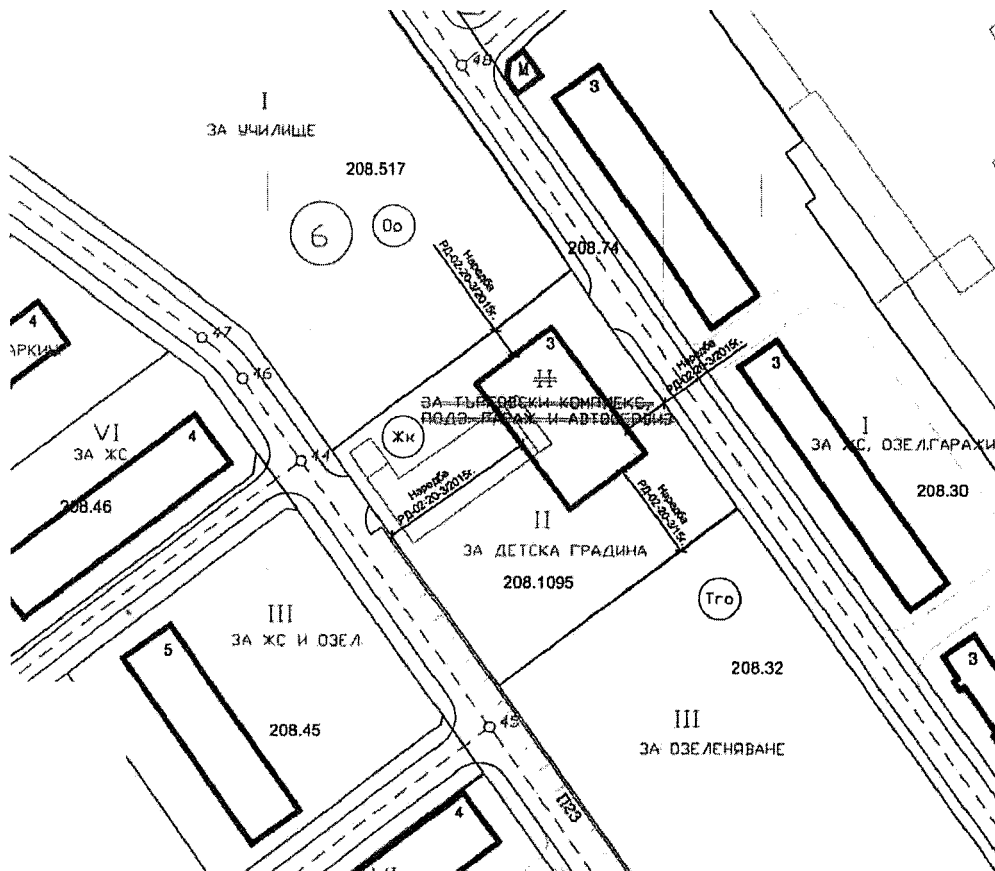
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	НЯМА
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	СВЪРЗАН С АПОС № 575/21.04.2000 Г., АПОС № 1144/03.02.04 Г. (ВПИСАН В КНИГИТЕ ЗА ВПИСВАНЕ ИМ. П. 351973, 351974, Т. IV, № 21, № 4671)
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: СТОЛИЧНА ОБЩИНА	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: С. МИЛКОВА – МЛ. ЕКСПЕРТ УОС	
 (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение към Решение № 360 по Протокол № 35/24.06.2021г.



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЕДЕН ПЕРЛЖИКОВ/



Мащаб М 1:1000

СТОЛИЧНА ОБЩИНА



НАПРАВЛЕНИЕ

"АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО"

адрес: гр. София, ул. Сердика № 5, тел.: 02/980 68 98, office@sofia-agk.com

НАГ-София www.sofia-agk.com
№Към САГ21-ГР00-383-11
15.02.2021
24.02.2021
Код за достъп:
СТМ3С0СЕС



ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

На основание чл. 140, ал.3 във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ, §2, ал.1 от ЗУЗСО; т. 1 и т.3 на колона 6 от устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; чл.19, ал.5 от ЗУЗСО и изискванията на чл.27 на Нар. Но РД-02-20-3/21.12.2015г за ПИПСОООНЗКИ

Важи за промяна в предназначението от нежилищно в нежилищно на УПИ II от „за търговски комплекс, подземен гараж и автосервиз“ в „за детска градина“ по кафявите зачертавания и текст и за инвестиционно проектиране на детска градина за пет групи и площадки за игра в УПИ II – „за детска градина“, кв. 6, м. „Славия“, (ПИ с идент. 68134.208.1095), р-н „Красно село“, съгласно:

- влязъл в сила подробен устройствен план, одобрен с решение № 109 по Протокол № 32/10.12.2001г на СОС;
- кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-50/20.06.2016 г на изпълнителния директор на АГКК.

Имотът попада в „Жилищна зона с предимно комплексно застрояване“ („ЖК“), по т.2 и с устройствени показатели съгласно т.3 от колона 6 на Урбанизирани територии от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО за максимална плътност 30%, минимална озеленена площ 50%.

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

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

Визата да се съобщи на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на § 4, ал. 2 от ДР на ЗУТ.

Визата подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд София-град.

Жалбите се подават в район „Красно село“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

дата: 22.02.21, арх. Зградко Зградков

СТОЛИЧНА ОБЩИНА СЪВЕТ
Приложение към Решение № 360 по Протокол № 35/24.06.2021г.

Л.7 от вс.Л.7