

### 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, район „Витоша“ предвижда проектирането и изграждането на „Сграда и прилежаща инфраструктура на детско заведение-детска градина и ясла“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I-за детска градина, кв. 15, м. „Карпузица“, гр. София, одобрен със Заповед РД-09-50-02/05.01.1999 г. на Главния архитект на София, потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на СОС. Урегулираният поземлен имот е разположен в урбанизирана територия-част от м. „Карпузица“ и граничи с улица „Княжевска“ на изток, ул.„Дивна“ на юг, ул. „Дъбрава“ на запад, и с УПИ II-99 на север. В територията има изградена инфраструктура: улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, газоснабдяване и слаботокови мрежи. В урегулирания поземлен имот съществува едноетажна постройка – неизползваема и саморазрушаваща се. Урегулираният поземлен имот е с неправилна трапецовидна форма, с площ по графични данни от 3688 кв.м. Съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони с устройствени 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, т. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете във вече усвоени жилищни територии за детски градини е 25 кв.м/дете, а за детски ясли 20 кв.м/дете. В тази връзка в урегулирания поземлен имот може да бъде изградено детско заведение с четири градински и три яслени групи със следния максимален капацитет и характеристики:

- Вид: детска градина и ясла – сграда на образованието (т.1 от Приложение №2 на Наредба № 1 от 30 юли 2003 г. за номенклатурата на видовете строежи);
- Капацитет (брой на очакваните деца): 158 деца;
- Брой паралелки(структурни единици): 7(три яслени и четири градински групи)
- Учебен план: съгласно утвърдените станадарти на МОН;
- Учебни зони: 4 учебни зони за отделните градински групи и 3 за отделните яслени групи;
- Функционални зони за извънкласни дейности: зони за игра на открито, зона за спорт и музикални занимания, административно стопанска зона;

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на 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 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;

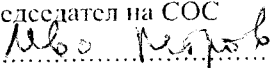
След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

При спазване на отстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 м за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, възможната широчина на сградата следва да бъде не повече от 10 метра, което води до невъзможност за разполагане на спални, занимални и други помещения.

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 м от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 м. от регулационните линии, в имота може да се разположи детско заведение с 3 яслени и 4 градински групи съгласно инвестиционното намерение. При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективното строително изпълнение на новата сграда на детската градина и 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 топлинсъхранение; 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.

За Председател на СОС 
Заповед за заместване №СОА 21-РД56-8 / 27.07.21г

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

  
/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/