

## 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 детско заведение с три яслени групи в УПИ XII-СО-251, кв. 58, м. „Бояна“, по плана на гр. София.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намарение, представлява частна общинска собственост, съставляващ УПИ XII-СО 251, в кв. 58, м. „Бояна“, по плана на гр. София, съответства на ПИ с идентификатор 68134.1942.251, по одобрената кадастрална карта на град София. За УПИ XII-СО 251, в кв. 58, м. „Бояна“, по действащия регулационен на гр. София е съставен Акт за частна общинска собственост № 395 от 03.07.1998 г. Урегулираният поземлен имот е разположен в урбанизирана територия – част от м. „Бояна“. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, газоснабдяване и слаботокови мрежи. 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 имота представляващ частна общинска собственост ще се реализира публичен обект на социалната инфраструктура в съответствие с предназначението му по действащия подробен устройствен план. В урегулирания поземлен имот съществуват постройки. Сградите са ниски и с малки помещения, конструкцията им не позволява значителни преустройства, като същата не отговаря по никакъв начин на съвременните нормативни изисквания за детски заведения, поради което и същите следва да бъдат премахнати.

Урегулираният поземлен имот е с правоъгълна форма, с лице на юг към улица „Севастократор Калоян“ с дължина 20 м, с площ по графични данни от 990 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 устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини, са: плътност на застрояване – макс. 30 %, озеленена площ – мин. 60 %. 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 ясли - 20 кв. м/дете. В тази връзка в урегулирания поземлен имот може да бъде изградено детско заведение с три яслени групи със следния максимален капацитет и характеристики:

- Вид: детска 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): 65 деца (3 яслени групи по 16 деца и 1 с по 17 деца);

- Брой паралелки (структурни единици): 3 (три яслени );
- Учебен план: съгласно утвърдените стандарти на МОН;
- Учебни зони: 1 учебна зона 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 – 15м. за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, възможната ширина на сградата следва да бъде не повече от 3 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 2 яслени и 2 градински групи съгласно инвестиционното намерение (виж Схема – приложение № 2). 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, 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

**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**  
Приложение № 1 към Решение № 739 по Протокол № 42/28.10.2021г.

л.3 от вс.л.3

осигуряването на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

 Възстановим подпис

**X** Мирослав Русев

Мирослав Русев  
гл.арх. на район Витоша

Изготвил: Г

Гл.арх. Мирослав Русев  
на район „Витоша“

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

**/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/**