

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, Столична община предвижда изграждането на нова сграда – разширение за 4 групи на Детска ясла № 45 в район „Лозенец“.

Теренът е разположен в урбанизирана територия – поземлен имот с идентификатор по ПИ 68134.901.207 по ККР, попадащ в УПИ II – „за детскa ясла“, кв. 201, м. „Лозенец – II ч.“, район „Лозенец“.

Имотът е разположен в урбанизирана територия, като има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи

Имотът е с обща площ по графични данни от 3750 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 детскa заведения, са: плътност на застрояване – макс. 30 %, озеленена площ – мин. 50 %. Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1, т. 1 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете в детскa яsla във вече усвоени жилищни територии е 20 кв.м/детe, т.e. теренът на детската яsla е подходящ за 80 деца допълнително.

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:

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 детскa градини и детскa яsla 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 детскa градини и детскa яsla 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 занимални и спални спрямо границите на имота, и при

С Т О Л И Ч Е Н О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т
Приложение № 1 към Решение № 246 по Протокол № 53/07.04.2022г.
л.2 от вс.л.2

съобразяване с разположението на вече съществуващата сграда на Детска ясла № 45 в имота, както и със здравните изисквания за изложението на помещението, отстояния, ослънчаване и др., не е възможно ефективно използване на имота с изградените сгради при запазване на съществуващите площадки за игра.

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 границите на имота и на останалите помещения на мин. 3 м. от границите на имота, в имота може да се разположи разширението на сградата за две нови групи съгласно инвестиционното намерение. При това разположение на бъдещата сграда е възможно и ефективното строително изпълнение на новата сграда 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 околнна 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.

Изготвил: инж. Цветан Иванов – гл. експерт в д-я „Здравеопазване“



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/

За Председател на СОС	
Иванов	Уричев
Заповед за заместване	
№СОА	12.04.22 г.