

## **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 и актуализация (изменение и допълнение) приета с Решение №541 от 09.09.2021 г., в СО – район „Слатина“ се предвижда проектирането и изграждането на „Пристройка към ДГ №184 „Мечо Пух“ в УПИ II за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.703.1295 по КККР), кв. 16, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Слатина“ има повече от 700 чакащи за прием деца. Тези деца няма възможност да бъдат приети в съществуващите групи в детските градини, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради и разширения на съществуващите. Освен това е важно новите групи да бъдат в територии с по-голяма гъстота на обитаване и концентрация на млади семейства. В тази връзка се предлага изграждане на разширение чрез пристрояване на съществуващата 184та детска градина „Мечо Пух“ в УПИ II за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.703.1295 по КККР), кв. 16, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“ за три градински групи.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ II за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ (ПИ с идентификатор 68134.703.1295 по КККР), кв. 16, м. „Гео Милев“, по плана на гр. София, по действащия подробен устройствен план (ЗРП), одобрен със Заповед №РД-50-09-118/11.04.1990 г. на главния архитект на София и ЧИЗРП и ЧИРП одобрени със Заповед №РД-09-50-435/03.10.2001 г. на главния архитект на София.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от ж.к. „Гео Милев“. В жилищния комплекс има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с относително правилна форма, с площ по данни от КККР 8007 кв.м, като в централната част на имота са ситуирани трите съществуващи сгради и „топлите връзки“ на ДГ №184. В свободната площ на имота има реализирано озеленяване с ниска и висока дървесна растителност, детски площадки и съоръжения. Сгради с идентификатори 68134.703.1295.4, 68134.703.1295.5 и 68134.703.1295.6, разположени в северната част на имота са едноетажни сгради с панелна конструкция от предварително напрегнати панели с кухни тип „Спирол“ със ширина от 11 до 15 м. В сграда с идентификатор 68134.703.1295.6 са разположени административни помещения, музикален салон и кухненски блок. Сгради с идентификатори 68134.703.1295.4 и 68134.703.1295.5 представляват едноетажни „топли връзки“ с друга сграда на детската градина.

Съществуващите сгради, поради естеството на конструкцията им са трудни за поддръжка, възникват пукнатини по фугите между стенните панели, дефектира покривната хидроизолация, констатирани са течове. Тези фактори водят до нездравословни, нехигиенични и опасни за здравето условия на обитаване.

Такъв тип носеща конструкция не може да бъде нарушавана (пробивана) за осигуряване на допълнителна конструкция при евентуално надстрояване. Носещата конструкция на бъдещо надстрояване следва да е решена като „премостване“ на цялата сграда с ширина от 11 до около 15 м. Това решение е икономически нецелесъобразно.

По предварителните служебни проучвания разширението беше предвидено за две групи, но премахването на съществуващата едноетажна сграда с връзките ѝ и изграждането на нейно място на нова триетажна пристройка ще позволи реализирането на допълнителни три групи, какъвто е и максималният капацитет на имота.

Съгласно ОУП на СО, т. 15 на приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), теренът попада в устройствена зона „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо) и на основание т. 3 от колона 6 на приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони УПИ II за ОБЕДИНЕНО ДЕТСКО ЗАВЕДЕНИЕ е с устройствени параметри за застрояване предназначено за детска градина както следва: плътност на застрояване – макс. 30 %, интензивност на застрояване – макс. 0,6, озеленена площ – мин. 50 %.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1, т. 2 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони необходимата площ на едно дете във вече усвоени жилищни територии е 25 кв.м/дете, т.е. теренът е подходящ за 320 деца. В съществуващата сграда има 1 яслена група и 9 градински групи – общо за 245 деца. Следователно по площен показател теренът има резерв за реализиране на нови групи за максимум 75 деца.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 г. за проектиране, изпълнение и поддръжане 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, ЗУТ и ЗУЗСО 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, за

разполагане на спални и занимални за застрояване остава площ около 280 кв.м с издължена и тясна форма, която засяга съществуващи детски площадки и е с дълбочина на застрояване около 7 м, което е крайно нецелесъобразно за застрояване на разширение на детска градина.

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 пристройка на съществуващата детска градина за две групи с преобладаващо югоизточно изложение, без да засенчва съществуващата сграда и без да засяга изградени детски площадки. При такова разположение е възможно и ефективното строително изпълнение на новата пристройка към съществуващата 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 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.

Приложение:

1. Акт за публична общинска собственост № 0408/05.05.1999 г.;
2. Скица №15-337144-30.03.2021 г. на ПИ с идентификатор 68134.703.1295 по КККР на район „Слатина“;
3. Виза за проектиране, издадена на 04.04.2022 г. от главния архитект на СО – район „Слатина“.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

**ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**

