

### **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**

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ XVIII-23 „за ЖС“, ПИ с идентификатор 68134.409.23, кв. 116, м. „Подуяне-център“ с адм. адрес ул. „Черковна“ № 19, район „Оборище“-СО. Със Заповед №РА50-401/21.05.2020г. на Гл. арх. на СО е одобрен ПУП – ИПРЗ и РУП за имота, предвиждащ високоетажно жилищно строителство (М+5+А). Районната администрация желае в първи надземен етаж и част от подземния етаж да се разположи детско заведение с две яслени групи.

В територията има изградена инфраструктура - улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с Г-образна форма с отнет югозападен ъгъл. Площта на ПИ 68134.409.23 - 843 м<sup>2</sup> съгласно Акт за частна общинска собственост № 1081 от 12.07.2012 г.

УПИ XVIII-23 „за ЖС“ ( ПИ с идентификатор по КККР 68134.409.23), кв.116, м. „Подуене-център“, попада в „Смесена многофункционална зона“ (Смф) по Общия устройствен план на СО с прилагане на устройствени показатели съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО:

- Максимална плътност на застрояване: 60%;
- Максимална височина – по РУП;
- Минимална озеленена площ: 40%.

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 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 се препятства осигуряването на необходимата площ.

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 бъдещата жилищна сграда може да се разположи детско заведение с 2 бр. яслени групи, 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 осигуряването на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ