

## 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 нова сграда на детска градина № 116 „Мусала”.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ IV-144,145, отреден за „за ОДЗ“, в кв. 228, м. „Павлово - Бъкстон” по плана на гр. София, одобрен със Заповед РД-09-50-255/19.06.1996 г. на главния архитект на СО, изменен за обхвата на УПИ със Заповед РА-50-553/29.08.2016г на главния архитект на СО. Урегулираният поземлен имот е разположен в урбанизирана територия – част от м. „Павлово - Бъкстон“ и граничи с улица „Мусала“ на север, терен на съществуваща детска ясла на запад и алея и озеленяване на междублоково пространство. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, газоснабдяване и слаботокови мрежи. В урегулирания поземлен имот съществува едноетажна постройка – отчуждена в средата на миналия век стара еднофамилна жилищна сграда на намалени отстояния до регулационните граници, в която без значително преустройство от 1974 г. се помещава една градинска група. Сградата е с ниски и малки помещения, конструкцията не позволява значителни преустройства, не отговаря по никакъв начин на съвременните нормативни изисквания за детски заведения и същата следва да бъде премахната.

Имотът е с неправилна форма „Г“ – образна форма, с площ по графични данни от 2122 кв. м. Лицето на УПИ IV, кв.228 към улица „Мусала“ е 28 метра. 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. 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 две градински и две 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): 94 деца (44 деца в яслени групи и 50 деца в градински групи);

- Брой паралелки (структурни единици): 4 (две яслени и две градински групи);
- Учебен план: съгласно утвърдените станадарти на МОН;
- Учебни зони: 2 учебни зони за отделните градински групи и две 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 m за помещенията занимални и спални спрямо регулационните линии, възможната широчина на сградата следва да бъде не повече от 3 метра, което води до невъзможност за разполагане на спални, занимални и други помещения (виж Схема – приложение № 1).

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 m от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 m. 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 Т О Л И Ч Е Н   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т**

**Приложение № 1 към Решение № 100 по Протокол № 28/11.02.2021г.**

**л.3 от вс.л.5**

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.



**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**  
Приложение № 1 към Решение № 100 по Протокол № 28/11.02.2021г.

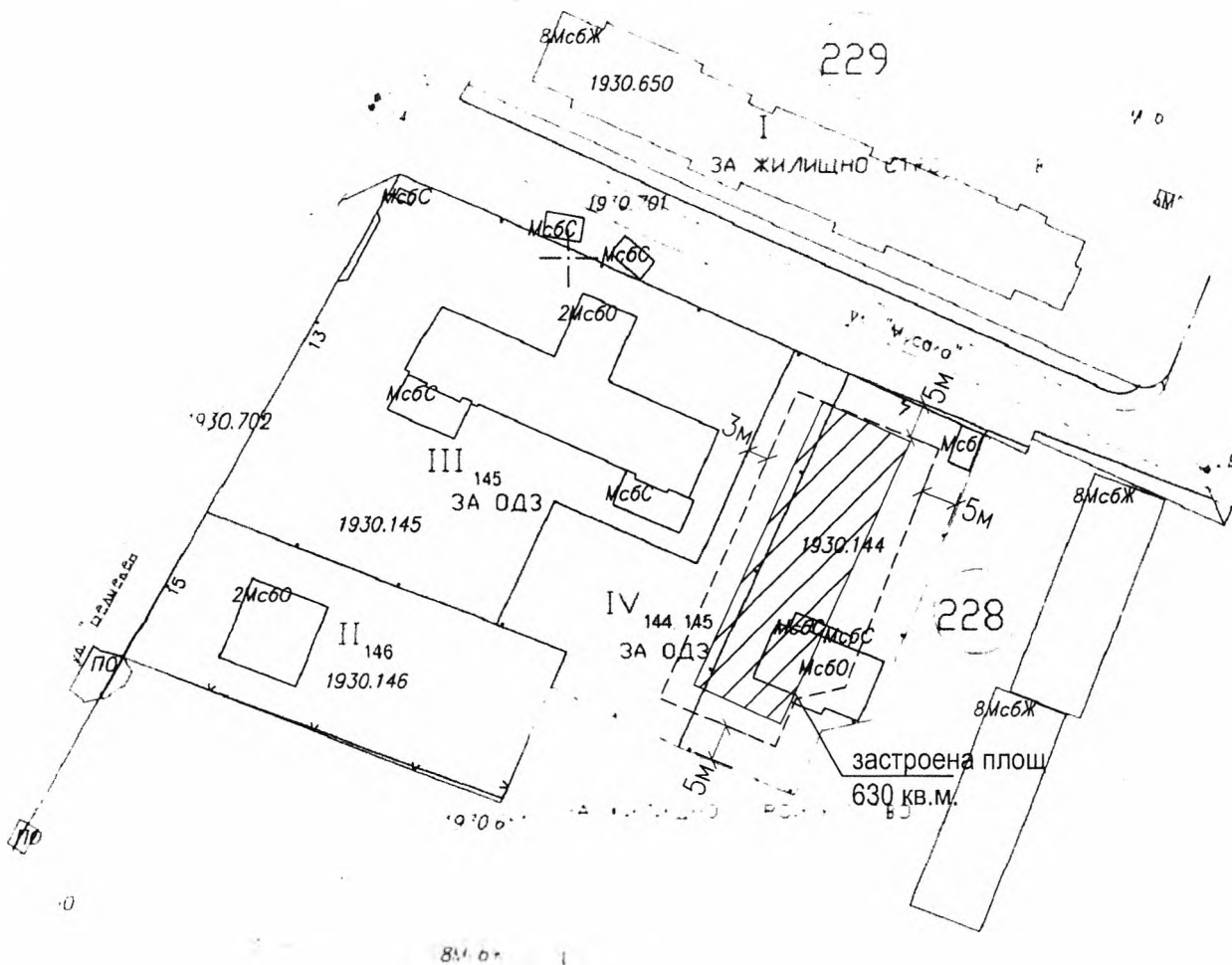
л.5 от вс.л.5

Схема №2

детски вртик за регулация на м. "Павлово - Бъкстон" одобрен със Заповед № РД-09-70-255 19.06.1996 г. на ГЛАВЕН АРХИТЕКТ на СОФИЯ; Заповед № РА50-553 29.08.2016 г. на ГЛАВЕН АРХИТЕКТ на СТОЛИЧНА ОБЩИНА

М 1:1000

Скицата не важи за издаване на документ за обекта.



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/