



бул. Васил Левски 2, София 1142

**РАЙОН
ЛОЗЕНЕЦ**

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Приложение № 1 към Решение № 235 по Протокол № 32/22.04.2021г.

л.1 от вс.л.



Приложение № 1

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 „Лозенец“ СО предвижда проектирането и изграждането на нова двуетажна сграда за музикален и физкултурен салони и една яслена група, което ще се освободи помещения за две допълнителни детски групи към Детска градина № 193 „Славейче“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ-V, „за детска градина“, в кв. 267, м. „Лозенец-I-ва част“, по плана на гр. София, одобрен със Заповед РД-0950-149/17.03.1999 год. на Гл. архитект на София, потвърдена с Решение 85 по Протокол 56 от 06.08.2003 год. на СОС.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от старата градска част на район „Лозенец“ СО. В територията има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топло-захранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с приблизително правоъгълна форма, без денивелация. Едната страна на УПИ граничи с улица. Към останалите три граници има подходи със задънени улици. Площта на УПИ-V, „за детска градина“, в кв. 267 по графични данни е 7107 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 %, интензивност на застрояване – макс. 0,6, 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 е 25 кв.м/дете, т.е. теренът на детската градина е подходящ за не повече от 284 деца. Към момента действащата сграда на детската градина разполага с помещения за 6 групи от максимум 28 деца, общо 168 деца. Площта на УПИ-V, „за детска градина“, в кв. 267, м. „Лозенец-I-ва част“, по плана на гр. София, дава възможност за изграждането на нова двуетажна сграда за музикален и физкултурен салони и една яслена група, което ще се освободи помещения за две допълнителни детски групи от 56 деца и ще създаде нови помещения за една яслена група - 23 деца. Капацитетът на детската градина ще се увеличи с 79 бр. места.

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 м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
 - б) по-голямо или равно на 3 м - 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:

Разполагането на бъдещото застрояване трябва да е извън дворното пространство, в което са изградени площадки за игра и в бъдеще по необходимост ще се изградят още три нови. При тези условия и 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, разполагането на бъдещото застрояване е практически невъзможно, предвид вече изградените и функциониращи сгради на детската градина.

Спазването на пълни отстояния при разполагането на новата сграда при тези условия прави практически невъзможно реализирането на инвестиционното намерение на район „Лозенец“ СО (виж Схема – приложение № 1).

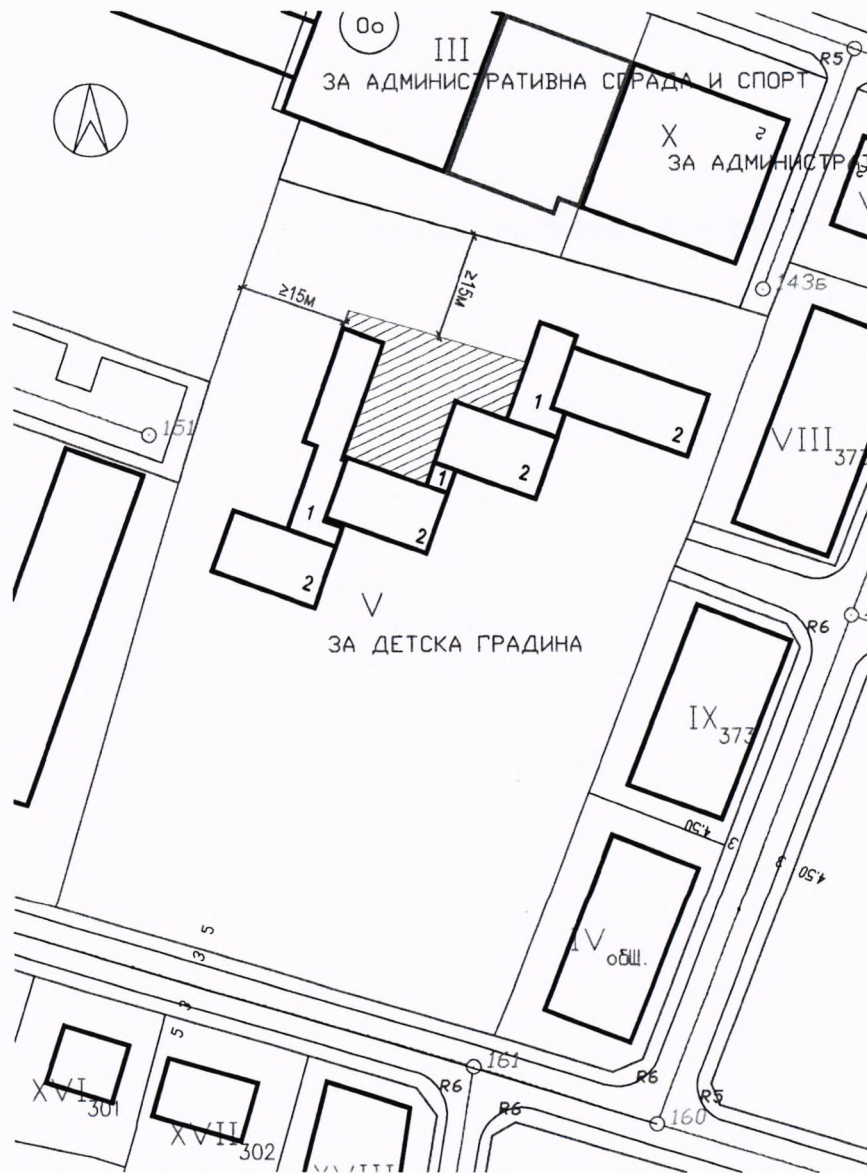
При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на спални и занимални на разстояние мин. 5 м от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 м. от регулационните линии, в имота може да се разположи нов корпус свързан със съществуващата сграда. Новата двуетажна сграда за музикален и физкултурен салони и една яслена група, ще се освободи помещения за две допълнителни детски групи – 56 деца и създаде нови помещения за една яслена група - 23 деца. Капацитетът на детската градина ще се увеличи с 79 бр. места.

При разполагане на сградата с намалени отстояния по чл. 26, ал. 6 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.

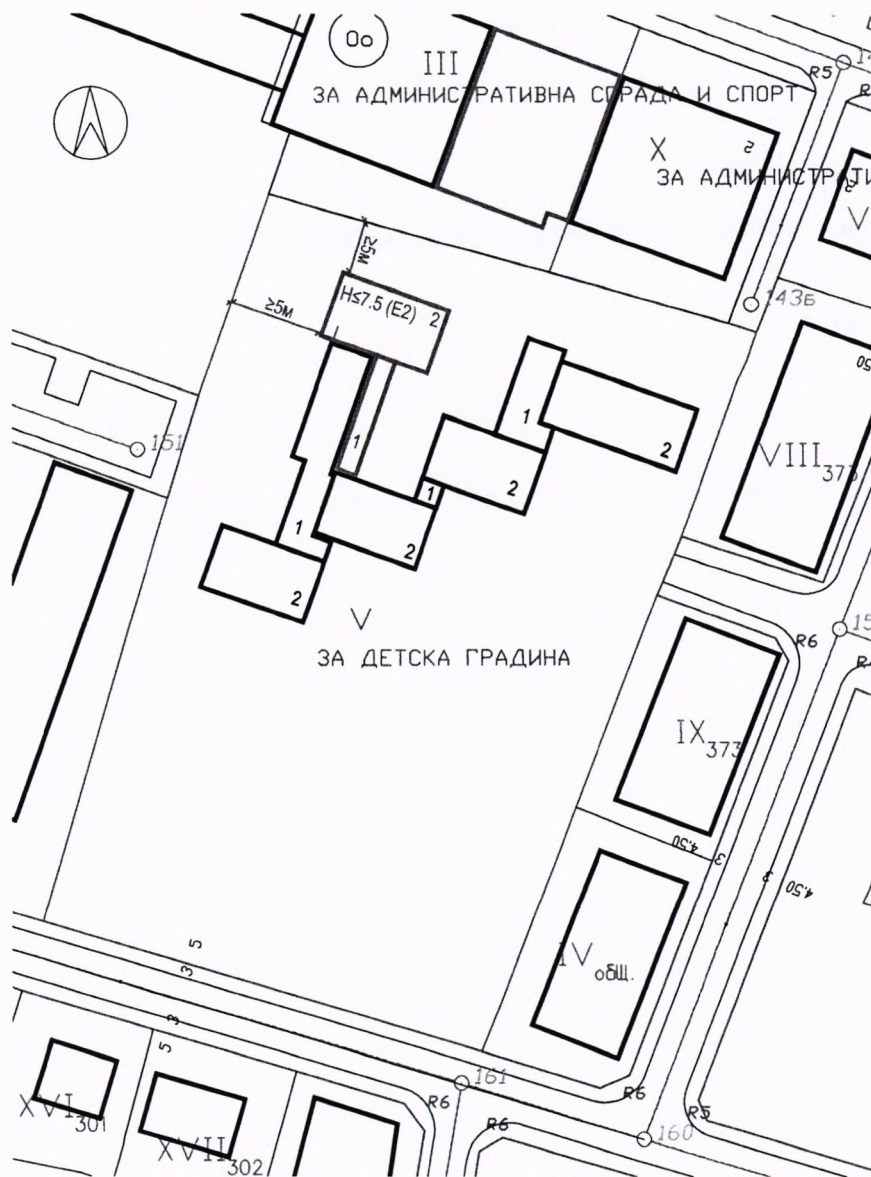
С прилагането на възможността на чл. 26, ал. 6 от Наредбата се осигурява ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот с оглед осигуряването на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

ГРАДОУСТРОЙСТВЕНО ИЗСЛЕДВАНЕ ЗА РАЗПОЛАГАНЕ НА СГРАДАТА НА ДВУЕТАЖНА ПРИСТРОЙКА ЗА МУЗИКАЛЕН И ФИЗКУЛТУРЕН САЛОНИ КЪМ ДЕТСКА ГРАДИНА 193 "СЛАВЕЙЧЕ" В УПИ-V-за детска градина, КВ. 267, М. "ЛОЗЕНЕЦ - I-ва ЧАСТ ПРИ ПЪЛНИ ОТСТОЯНИЯ ОТ РЕГУЛАЦИОННИТЕ ЛИНИИ



M 1:1000

**МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА
СГРАДАТА НА ДВУЕТАЖНА ПРИСТРОЙКА ЗА МУЗИКАЛЕН И
ФИЗКУЛТУРЕН САЛОНИ КЪМ ДЕТСКА ГРАДИНА 193 "СЛАВЕЙЧЕ"
В УПИ-V-за детска градина, КВ. 267, М. "ЛОЗЕНЕЦ - I-ва ЧАСТ**



М 1:1000

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/