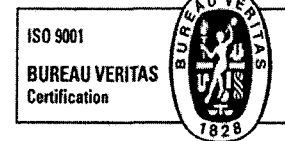
**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН ПАНЧАРЕВО**

1137, с. Панчарево, ул. „Самоковско шосе“ № 230, тел. 9760-501, факс: 992-15-06,
www.pancharevo.org

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 № 107 по Протокол № 29 от 25.02.2021 г., Приложение 3 на Столичния общински съвет, район „Панчарево“ е сключил Договор РПН21-ДГ56-146/22.04.2021г. с „АРГОГРУП ЕКЗАКТ“ ООД за „Инженеринг-проектиране и изпълнение на СМР, автърски надзор, изготвяне на екзекутивна документация, включително оборудване и обзавеждане на целодневна детска градина с капацитет за четири групи в с. Бистрица, УПИ I – от кв. 57 по действащият регулационен план на с. Бистрица, район Панчарево“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява имот публична общинска собственост с идентификатор 04234.6970.1356. За имота има отреден УПИ- I „разширение на училището“, кв. 57 по действащия регулационен план на с.Бистрица, район Панчарево.

УПИ I е ситуиран в урбанизирана територия със съществуваща некоетажна жилищна среда, изградена техническа и транспортна инфраструктура, както и частично реализирани вертикална планировка и благоустройствени мероприятия около тях. Достъпът до него се осъществява чрез три улици- от юг с ул. „Просвета“, от изток с ул. „Калугерица“, от север с ул. „Щастливец“, а от запад УПИ I граничи с УПИ XI-1358 и УПИ II-1357, в които има изгранети нискоетажни жилищни сгради

Имотът е с трапецовидна форма, с площ по графични данни от **2476** кв.м. Съществува изградена инфраструктура - улична мрежа, водоснабдяване, канализация с неизяснен статут, електрозахранване и слаботокови мрежи.

УПИ I попада в „Зона за общественообслужващи дейности“ (Oo), а съгласно т.3, колона 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община устройствените параметри за застрояване на терени, предназначени за детски градини са: максимална плътност на застрояване - 30 %, минимална озеленена площ - 50 %.

Друго изискване за необходимата площ на терен, предназначен за детско заведение, се определя съгласно чл. 40, ал. 1 и 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на

отделните видове територии и устройствени зони: за градински групи - по 35 кв.м/дете и по изключение във вече усвоени жилищни територии - най-малко по 25 кв.м/дете.

В тази връзка в урегулирания поземлен имот може да бъде изградено детско заведение с четири градински групи със следния максимален капацитет и характеристики:

- Вид: детска градина - 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): 100 деца (по 25 деца в четири градински групи);
- Брой паралелки (структурни единици): 4 градински групи;
- Учебен план: съгласно утвърдените стандарти на МОН;
- Учебни зони: 4 учебни зони за отделните градински 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 № РД02-20-3** 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;

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 площ на помещенията следва да бъде не повече от 618 кв.м(виж Схема - приложение № 1), което води до невъзможност за изпълнение на капацитета на детската градина, заложен в програмата, а именно четири градински групи.

Спазването на пълни отстояния при разполагането на новата сграда при тези условия прави практически невъзможно реализирането на инвестиционното намерение на район „Панчарево“.

След извършен градоустройствен анализ на имота (съгл. Приложение 1) спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

Теренът, който е обект на инвестиционното намерение - УПИ I в кв. 57 е с площ под граничната на минималните изисквания за необходимата площ на терен, предназначен за детско заведение (мин. 2500 кв.м площ за сграда за целодневна детска градина с капацитет за четири групи). Трапецовидната форма на имота, допълнителните теренни условия-денивелация над 9,5 % посока югозапад-североизток, както и липсата на възможност за едновременно съвместяване и изпълнение на условията по чл.26, ал.3, т.3 от Наредба № РД02-20-3 и приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО обуславят необходимостта от прилагане на чл.26, ал.6 за намалени отстояния от Наредба № РД02-20-3. Прилагането на този член ще позволи добро функционално планиране на детската градина в най-северната част на имота с цел да се постигне максимално свободно пространство южно от нея за ситуиране на необходимите детски кътове за игра на отделните групи и открита спортна площадка, които да отговарят на здравно-хигиенните норми.

Прилагането на чл. 26, ал. 6 от Наредбата ще осигури ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот и строително изпълнение на новите сгради на детската градина с оптимален брой места при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания както следва:

- Правилно ситуационно, функционално- пространствено и архитектурно-художествено решение;

- Постигане на технико-икономическите показатели – площи, обеми, необходими помещения и т.н, за оптимално постигане на застроителните параметри, необходими за постигане оптималните изисквания при проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за детски заведения;

-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;

-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.

Документът е изготвен в три еднообразни екземпляра, един за архив и два за прилагане към доклад на Кмета на СО-район Панчарево

ПРЕДСЕДАТЕЛ: /

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/