



бул. Васил Левски 2, София 1142



ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

Съгласно изискванията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата

Във връзка с инвестиционно намерение на Столична община - Район „Лозенец“, гр. София, представям на Вашето внимание технико-икономическа оценка за прилагане на намалени отстояния при бъдещо разширение и надстрояване на съществуваща сграда на 174 целодневна детска градина „Фют“, на основание чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата.

Инвестиционното намерение е по инициатива на район „Лозенец“ – СО и за него е издадена и влязла в сила Виза за проектиране за пристрояване и надстрояване от 12.04.2024 г. на Главния архитект на Столична община по заявление вх. № САГ24-ГР00-747/04.04.2024 г. Инвестиционното намерение е в отговор на острия недостиг на места в детските градини на територията на района и цели с оптимизиране на застрояването да се разкрият две допълнителни градински групи и да се обособи физкултурно-музикален салон, при спазване на градоустройствените изисквания и нормите за проектиране.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ XVIII „за детска градина“, ПИ с идентификатор 68134.901.911 по КККР, кв. 173, м. „Лозенец – II част“, гр. София, район „Лозенец“, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-739/28.12.1994 г. на Главния архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по т. 87 от Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС; Решение № 481 по Протокол № 85/09.07.2015 г. на СОС и кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

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

Имотът е с компактна правилна форма и граничи от две страни с транспортни комуникации – с ул. „Мала планина“ от североизток и с бул. „Никола Вапцаров“ от югоизток. Площта му е 4396 кв.м. УПИ XVIII „за детска градина“ изцяло попада в „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столична община. На югозапад имотът граничи с УПИ XIX „за детски ясли“, също попадащ в „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо), където се помещава сграда на ЦКОДУХЗ – София. От североизток контактен

е УПИ XVII „за ЖС“, попадащ в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), в който се разположени 13-етажни жилищни сгради. Пешеходният и транспортният достъп до детската градина са от ул. „Мала планина“.

Съгласно изискванията на чл. 40, ал. 1 от *Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони* необходимата площ на терен, предназначен за детско заведение, се определя нормативно за градински групи - по 35 кв.м/дете и по изключение във вече усвоени жилищни територии - най-малко по 25 кв.м/дете, т.е. УПИ XVII „за детска градина“ нормативно обезпечава сграда за детска градина за 176 деца. Към момента в сградата на детското заведение действат шест градински групи. При прилагане на максималния брой на деца в група по т. I., подт. 1 от *Приложението* към чл. 3, ал. 2 от *Заключителните разпоредби към Наредба за допълнение на Наредба № 7 от 2000 г. за определяне броя на паралелките и групите и броя на учениците и на децата в паралелките и в групите на училищата, детските градини и обслужващите звена*, е установена нормативна възможност теренът да обезпечи две допълнителни групи.

Съгласно чл. 12, ал. 1 от *Наредба № 24 от 10 септември 2020 г. за физическата среда и информационното и библиотечното осигуряване на детските градини, училищата и центровете за подкрепа за личностно развитие* сградите на детските градини трябва да разполагат с (...), зала за спорт и музикални занимания, (...). Детското заведение не разполага с физкултурен и музикален салон и с инвестиционното намерение се предвижда обособяването му на мястото на една от функциониращите понастоящем групи. С надстрояване на едноетажния корпус, обозначено в издадената виза с „1+1“, ще бъдат обособени три градински групи. Предвид описаното по-горе отпадане на градинска група с цел обособяване на физкултурно-музикален салон, крайният брой на групите в детската градина ще стане 8.

В детските градини не се допускат преходи от група в група. Понастоящем достъпът на една от групите се осигурява чрез преход през друга, което определя детската градина като морално остаряла и неотговаряща на съвременните изисквания към физическата среда в детските градини. Инвестиционното намерение предвижда изграждане на топла връзка в северната част на партерния етаж, свързващ двете тела на детската градина.

Инвестиционното намерение третира и необходимото допълнително застрояване, осигуряващо самостоятелни входи и вертикалната коминукация към групите, съгласно нормативните изисквания.

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;

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо изискванията на Наредбата се установи следното:

При спазване на пълните отстояния, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ и „б“ от Наредбата, и при съобразяване с разположението на вече съществуващото застрояване в имота, е крайно неефективно и практически невъзможно реализирането на инвестиционното намерение.

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 второ ниво върху част от сградата с три нови групи, като една от съществуващите групи на първо ниво бъде конвертирана в музикален и физкултурен салон. 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 входи, 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 терена на УПИ XVIII „за детска градина“ с оглед осигуряване на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

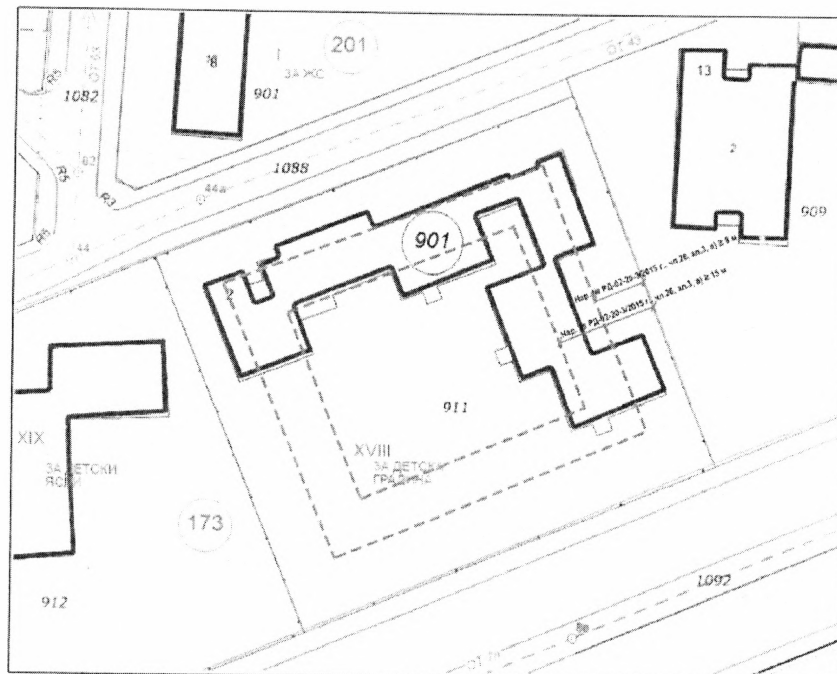
Изготвил: арх. Звезделина Владимирова, Главен архитект на район „Лозенец“

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

(.....)

Приложение 1

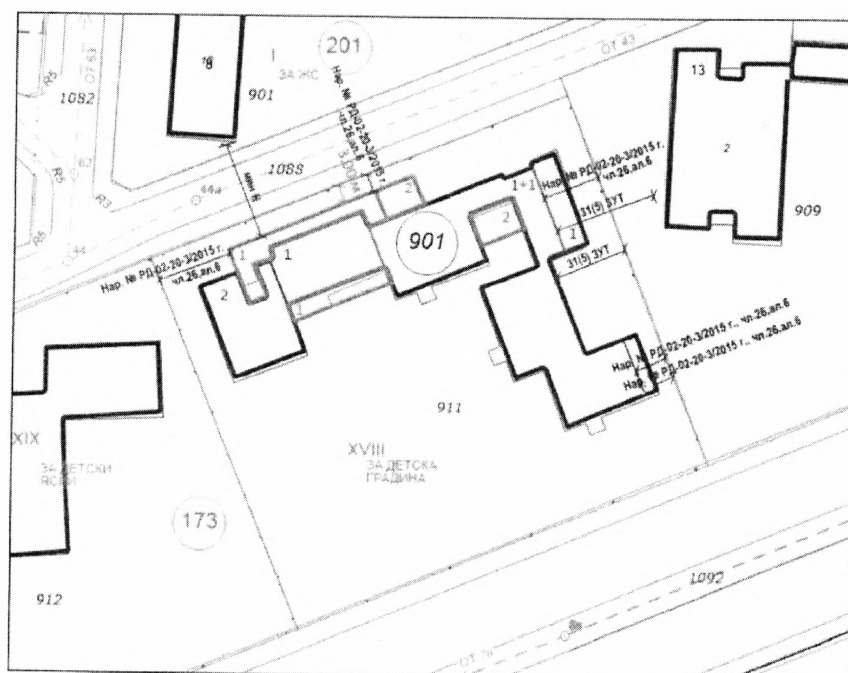
СХЕМА ЗА РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА ЗАСТРОЯВАНЕТО ПРИ ПЪЛНИ ОТСТОЯНИЯ ОТ РЕГУЛАЦИОННИТЕ ЛИНИИ ПРИ СПАЗВАНЕ НА ЧЛ. 26, АЛ. 3 А) И В) ОТ НАРЕДБА № РД-02-3/2015 Г. ЗА ПРОЕКТИРАНЕ, ИЗПЪЛНЕНИЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА СГРАДИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ В ОБЛАСТТА НА ОБРАЗОВАНИЕТО И НАУКАТА, ЗДРАВЕОПАЗВАНЕТО, КУЛТУРАТА И ИЗКУСТВАТА



М 1:1000

Приложение 2

СХЕМА ЗА РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА ЗАСТРОЯВАНЕТО ПРИ НАМАЛЕНИ ОТСТОЯНИЯ ОТ РЕГУЛАЦИОННИТЕ ЛИНИИ ПРИ СПАЗВАНЕ НА ЧЛ. 26, АЛ. 3 А) И В) ОТ НАРЕДБА Н РД-02-3/2015 Г. ЗА ПРОЕКТИРАНЕ, ИЗПЪЛНЕНИЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА СГРАДИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ В ОБЛАСТТА НА ОБРАЗОВАНИЕТО И НАУКАТА, ЗДРАВЕОПАЗВАНЕТО, КУЛТУРАТА И „ЛОЗЕНЕЦ“
М 1:1000



М 1:1000

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/