

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 съответствие с Плана за интегрирано развитие на Столична община 2021-2027г /Програма за София/, мярка „Изграждане на качествена среда за образование чрез изграждане на нови детски градини с оптимално прилежащо пространство“ и предвид потребностите от осигуряване на допълнителни места в детските градини, район „Нови Искър“- СО предвижда проектирането и изграждането на нова сграда за Детска градина в село Негован с възможност за обособяване на 4 групи – две яслени и две градински.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява поземлен имот с идентификатор 51250.5713.530 по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-16/23.01.2012 г. на изпълнителен директор на АГКК, попадащ в УПИ IV „за ОДЗ“, кв. 7 от действащия регулационен план ПУП-ПРЗ на с.Негован, одобрен с Решение №34 по Протокол №32/10.12.20012 г. на Столичен общински съвет и е с административен адрес: с. Негован, ул. „Могилата“ № 3.

Имотът е публична общинска собственост с АОС №2982 от 15.10.2012г., разположен е в урбанизирана територия и е с площ по графични данни 1979 кв.м. В територията има изградена инфраструктура - улична мрежа, водоснабдяване, електрозахранване и слаботокови мрежи.

За имота е издадена Виза за проектиране № САГ24-ГР00-128-(1)/13.02.2024 г. от Главен архитект на Столична община, на основание чл. 140, ал. 3, във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ и на основание чл. 87 от ЗУТ, при спазване на чл. 19, ал. 5 от ЗУЗСО и Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, колона „Урбанизирана територии“, ред 6 „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания, т.1“. Визата важи за инвестиционно проектиране на обект: „Обединено детско заведение за две яслени групи и две градински групи с локално пречиствателно съоръжение“, на един и два етажа, с височина к.к. до 10м. и промяна на предназначението на УПИ IV от „за здравна служба“ в „за ОДЗ“.

Съгласно действащия Общ устройствен план /ОУП/ на Столична община, поземления имот попада в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм) и „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо). Съгласно колона 6, т. 3 от ЗУЗСО, максимално допустими параметри на застрояване на детски градини са:

- максимална плътност на застрояване - 30%
- коефициент на интензивност (Кинт) – 0.6
- минимална озеленена площ - 50%, минимум 10% от озеленената площ

е с висока дървесна растителност.

След извършен градоустройствен анализ на имота спрямо 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, се установи следното:

Цитираната по-горе виза, издадена от Главния архитект на Столична община, за четири групи – две яслени и две градински, е в съответствие с изискванията на чл. 26, ал. 3, т. 3 (изм. - ДВ, бр. 78 от 2020 г.), която гласи:

- сградите на детските градини и детските ясли се проектират на разстояние от уличната регулационна линия и съседните поземлени имоти както следва:

Буква „а)“ по-голямо от 15 м. – за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;

Буква „в)“ по-голямо от 8 м. – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

По северозападната дворищно-регулационна линия имотът е застроен с едноетажна сграда с идентификатор 51250.5713.530.1 по КККР и с функционално предназначение за енергопроизводство – трафопост със застроена площ 28 кв. м., която се запазва от действащия план за застрояване.

Съгласно *таблица 4 към чл. 59 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*, за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли трябва да са с площ по-голяма от 110 кв.м.

Таблица 4

№ по ред	Помещения	Целодневна и ношуваща група	Полудневна група
		Необходима площ, m ²	Необходима площ, m ²
1.	Занималня с кът за хранене	> 110 не по-малко от 2+2 m ² /дете	> 55 не по-малко от 2 m ² /дете
2.	Спалня в детска градина		-
3.	Спалня в детска ясла	не по-малко от 3,0 m ² /дете	-
4.	Съблекалня с преддверие и гардероб	> 25 (не по-малко от 1 m ² /дете)	
5.	Тоалетна, умивалня и корито за измиване на крака с подвижен душ	> 25 (не по-малко от 1 m ² /дете)	
6.	Хранилище за помощни пособия и материали	в съответствие със заданието за проектиране	

С издадената виза при спазване на отстоянията, предвидени в *чл. 26, ал. 3, т. 3* от същата наредба, биха се постигнали следните площи:

№ по ред	Помещения	площи по издадена ВИЗА
1.	Занималня с кът за хранене	120 кв.м. – двуетажно тяло – разположено централно в имота
2.	Спалня в детска градина	
3.	Спалня в детска ясла	
4.	Съблекалня с преддверие и гардероб	66 кв.м. – двуетажно тяло – разположено на северизток 72 кв.м. – едноетажно тяло – разположено на югозапад
5.	Тоалетна, умивалня и корито за измиване на крака с подвижен душ	
6.	Хранилище за помощни пособия и материали	

При тази конфигурация на сградата, посочена в издадената виза, е възможно ефективно строително изпълнение само на две групи – една яслена и една градинска, поради изискванията за площи на помещенията по Наредбата от 2015 г. и при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, правилно функционално и планировъчно решение, осигуряване на необходимите входове, стълбища и помещения, свързани със спазването на образователните и здравните изисквания.

След изменението през 2020 г. и приемането на ал. (6) (Нова – ДВ, бр. 78 от 2020 г.) в 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*, се дават две възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулираните поземлени имоти:

При спазване на отстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:

- Буква „а)“ по-голямо от 15 м. – за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- Буква „в)“ по-голямо от 8 м. – за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

При намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:

- Допуска се в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 5 м. по буква „а“, за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- Допуска се в застроени урбанизирани територии със съществуваща инфраструктура, разстоянията по ал. 3, т. 3 да се намалят до 3 м. по буква „в“, за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални.

Съгласно чл. 40, ал.(1), т. 1 на *Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони*, необходимата площ на терена, предназначен за детско заведение, за яслени групи във вече усвоени жилищни територии е по 20 кв.м./дете и съгласно *Приложение № 7 към чл. 53 от Наредбата за финансирането на институциите в системата на предучилищното и училищното образование*, № по ред I – детски градини, т. 2 – максималния брой по норматива за броя на децата в яслени групи е 18 броя. Следователно изискуемата площ на терена за 2 яслени групи е 720 кв.м.

Съгласно чл. 40, ал.(1), т. 2 на *Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони*, необходимата площ на терена, предназначен за детско заведение, за градински групи във вече усвоени жилищни територии е по 25 кв.м./дете и съгласно *Приложение № 7 към чл. 53 от Наредбата за финансирането на институциите в системата на предучилищното и училищното образование*, № по ред I – детски градини, т. 1 – максималния брой по норматива за броя на децата в целодневни и полудневни групи е 23 броя. Следователно изискуемата площ на терена за 2 градински (целодневни и полудневни) групи е 1150 кв.м.

Тоест, за да бъде имота подходящ за не повече от 82 деца, теренът на бъдещата детска градина трябва да е с минимална площ от 1870 кв.м. /720 кв.м. + 1150 кв.м./, при оставаща незастроена площ 1951 кв.м. по графични данни /разликата от площта на имота – 1979 кв.м. и площта на трафопоста – 28 кв. м./.

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 детска градина с до 4 детски групи – 2 градински групи / 2 x 23 = 46 деца/ и 2 яслени групи / 2 x 18 = 36 деца/ или общо 82 деца.

При тази конфигурация на сградата е възможно и ефективно строително изпълнение на новата сграда на детската градина при спазване на всички образователни, здравни и технически изисквания, както следва:

- правилно функционално и планировъчно решение.
- 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.

- 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.

АРХ. АСЕН БАНКОВ

ВРИ.Д ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА
РАЙОН „НОВИ ИСКЪР“
СТОЛИЧНА ОБЩИНА



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

~~/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/~~