

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 и актуализация (изменение и допълнение) приета с Решение №541 от 09.09.2021 г., в СО – район „Слатина” се предвижда проектирането и изграждането на „Детска градина“ в УПИ I за ДЕТСКА ГРАДИНА (ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КKKP), кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“.

Към момента по данни на Информационната система за обслужване на детските заведения в район „Слатина“ има повече от 530 чакащи за прием деца. Тези деца нямат възможност да бъдат приети в съществуващите детски градини, поради което е необходимо да бъдат изградени нови сгради и/или групи разположени на първи етаж в сграда с друго предназначение. Освен това е важно новите сгради да бъдат в територии с по-голяма гъстота на обитаване и концентрация на млади семейства. В тази връзка се предлага изграждане на нова детска градина в УПИ I за ДЕТСКА ГРАДИНА (ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КKKP), кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, СО – район „Слатина“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ I за ДЕТСКА ГРАДИНА, кв. 45, м. „Христо Ботев“, по плана на гр. София, по действащия подробен устройствен план – застроителен, регулационен и кадастрален план (ЗРКП) одобрен със заповед № РД-09-50-553/30.09.1999 г. на главния архитект на София, който е отреден за ПИ с идентификатор 68134.707.367 по КKKP.

Имотът е разположен в урбанизирана територия – част от кв. „Христо Ботев“. В квартала има изградена инфраструктура – улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване и слаботокови мрежи.

Урегулираният поземлен имот е с неправилна относително трапецовидна форма, ориентиран в посока североизток – югозапад. Поземленият имот е с площ по графични данни от 2668 кв.м. Съгласно ОУП на СО, т. 15 на приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, т. 3 на колона 6 от същото приложение и чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, теренът попада в устройствена зона „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо) и е с устройствени параметри за застрояване предназначено за детска градина както следва: 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 от 22 декември 2003 г. 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 бъдещата детска градина е подходящ за 106 деца.

След изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.) изискванията на Наредба № РД-02-20-3 от 21 декември 2015 год. 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 разстоянията, предвидени в чл. 26, ал. 3, т. 3 от Наредбата:
 - а) *по-голямо от 15 м – ...за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;*
 - б) ...
 - в) *по-голямо от 8 м – ...за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;*
2. *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...) и до 3 м по букви „б“ и „в“ (...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, ЗУТ и ЗУЗСО се установи следното:

При спазване на разстоянията, посочени в чл. 26, ал. 3, т. 3, буква „а“ от Наредбата, а именно – 15 м за помещенията за занимални и спални спрямо регулационните линии, за разполагане на спални и занимални за застрояване остава площ под 800 кв.м с неправилна форма, което е предпоставка за икономически нецелесъобразни решения и затруднения в разполагането на задължителния брой самостоятелни и общи детски площадки.

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 за четири градински групи. При такова разположение 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 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.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/