



№ 1 Витоша, Лозенец 2, София 1112



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 проектиране на сграда за филиал на детска градина, сграда за филиал на диагностично-консултативен център и подземен гараж“, 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 проектиране на „Сграда за филиал на детска градина, сграда за филиал на диагностично-консултативен център и подземен гараж“ със сл. № РЛЦ24-ВК91-418 от 08.08.2024 г. на Главния архитект на Район „Лозенец“. Инвестиционното намерение е в отговор на острия недостиг на места в детските градини на територията на района и натоварения капацитет на съществуващите диагностично-консултативни центрове и цели с оптимизиране на застрояването да се разкрие филиал към детска градина с две нови групи и физкултурно-музикален салон в западната част на имота и разкриване на филиал на диагностично-консултативен център (ДКЦ) със собствен вход и подземен гараж в източната част на имота, при спазване на градоустройствените изисквания и нормите за проектиране.

Цел на настоящата технико-икономическа оценка е прилагане на намалени отстояния по отношение на сградата за филиал на детска градина, съгласно възможностите, дадени в 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, но не по-малки от нормативно установените отстояния в Закона за устройство на територията (чл. 31 – чл. 35 вкл.). Сградата за филиал на ДКЦ не е предмет на настоящата оценка и за нея се прилагат нормативно установените отстояния в ЗУТ в съответствие с издадената виза.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ II „за детска градина и поликлиника“, ПИ с идентификатор 68134.905.3401 по КККР, кв. 25, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, гр. София, район „Лозенец“. Въз основа на действащ регулационен план, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС; Заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за ЯФГ на Кмета на СО; ПРЗ, одобрен със Заповед № РД-09-50-214/22.05.2005 г. на Главен архитект на София и кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителен директор на АГКК.

Имотът е разположен в урбанизирана територия, част от район „Лозенец“ - СО. В територията има изградена техническа инфраструктура – в близост до имота по ул. Константин Петканов са налични водопровод, канализация, електропровод, газопровод и слаботокови мрежи.

Имотът е с компактна трапецовидна форма и се обслужва от второстепенна улична мрежа – ул. „Дионисий Дионисиев“ от юг-югозапад, откъдето се осъществява пешеходният и транспортният достъп до имота. В останалите посоки имотът граничи с имоти за жилищни нужди, като на изток-югоизток граничи с имот с изградено сключено застрояване. Площта на УПИ II „за детска градина и поликлиника“ е 1382 кв. м и изцяло попада в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (ЖМ) съгласно т. 4 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: макс. плътност на застрояване 40 %, макс. Кинт 1.3, мин. озел. площ 40 %, макс. kota корниз 10.00 м; Действащи показатели за имота по категория ЖП2: макс. плътност на застрояване 40 %, макс. Кинт 1.2, мин. озел. площ 50 %, макс. kota корниз 11.50 м.

Инвестиционното намерение за УПИ II „за детска градина и поликлиника“ предвижда изграждане на две сгради, едната от които представлява сграда за филиал на детска градина с к.к. до 10.00 м, а другата – сграда за филиал на ДКЦ с к.к. до 10.00 м и к.к. до 11.50 м в частта на покриване на калкан в съседен имот. Двете сгради функционират самостоятелно, с отделни входи и вътрешна комуникация, със самостоятелни транспортен и пешеходен достъп до обособените им дворни пространства, без създаване на възможност от пресичане на потоци.

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 обезпечават сграда за детска градина за 55 деца. При прилагане на максималния брой на деца в група по т. 1., 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 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, (...). Във връзка с това се планира разполагането на физкултурен и музикален салон, обслужващ двете детски групи.

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 предвиденото и съществуващото застрояване в съседните имоти, е неоптимално реализирането на инвестиционното намерение.

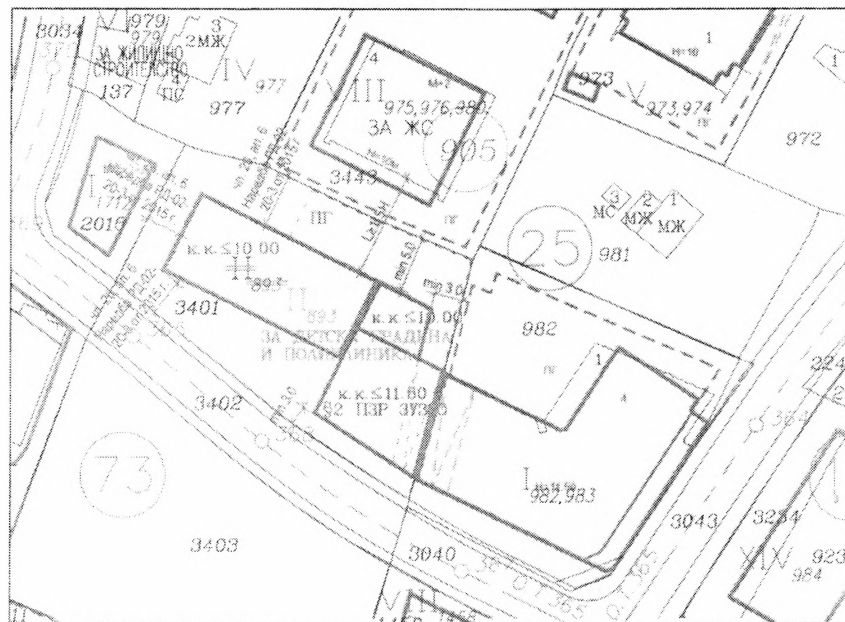
При използване на възможността, дадена в чл. 26, ал. 6 от Наредбата след изменението ѝ през м. септември 2020 г., а именно разполагане на спални и занимални на разстояние мин. 5 m от регулационните линии и на останалите помещения на мин. 3 m. от регулационните линии е възможно ефективно и целесъобразно строително изпълнение на новата сграда за филиал на детска 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 II „за детска градина и поликлиника“ с оглед осигуряване на оптимален брой места в детското заведение при спазването на образователните, здравните и техническите изисквания.

л.4 от вс.л.4

СХЕМА ЗА РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА ЗАСТРОВАНАТО ПРИ НАМАЛЕНИ
ОТСТОЯНИЯ ОТ РЕГУЛАЦИОННИТЕ ЛИНИИ ПРИ СПАЗВАНЕ НА ЧЛ. 26,
АЛ. 6 ОТ НАРЕДБА
№ РД-02-20-3/2015 Г. ЗА ПРОЕКТИРАНЕ, ИЗПЪЛНЕНИЕ И ПОДДЪРЖАНЕ НА
СТРАДИ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ В ОБЛАСТТА НА
ОБРАЗОВАНИЕТО И НАУКАТА, ЗДРАВЕОПАЗВАНЕТО, КУЛТУРАТА И



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/