



Приложение 1

СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН "СРЕДЕЦ"

гр. София – 1000, ул. "Лега" № 6, тел. 948 43 17, факс 986 18 37, www.sredec-sofia.org

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

съгласно изискванията на чл. 26, ал. 4 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 2021-2023г., приета с Решение № 528 по Протокол № 23 от 12.11.2020 г. на Столичния общински съвет, район „Средец“ – СО предвижда проектирането и преустройство на съществуваща сграда с капацитет за две допълнителни групи като филиал на Детска градина № 159 „Олимпийче“.

Теренът, в който се предвижда да се реализира инвестиционното намерение, представлява УПИ III-130-за клуб на инвалида, отреден за обществено обслужваща сграда, в кв. 390, м. съгласно ПУП за „ЗОНИ Г-Центъра (част)“, по плана на гр. София, одобрен с Решение № 821, т.21, по Протокол №73/18.12.2014г на СОС. Сградата е съществуваща, построена около 1934г. с три надземни и едно подземно ниво и е общинска собственост.

Имотът е разположен в урбанизирана територия - част от стария градски център на гр. София. Имотът и сградата имат изградена инфраструктура - улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топло-захранване и слаботокови мрежи.

Имотът е с правоъгълна форма, без денивелация, граничещ от две си страни с улици и площ по графични данни от 349 кв. м.

Съществуващата сграда отговаря на параметрите на зона Ц2, определени съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община, чл. 40, ал. 2 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони устройствените параметри за застрояване на терени.

Към момента сградата се ползва от различни институции – социален патронаж, военно окръжие, МВР и др., като са намерени алтернативни помещения в район „Средец“ за тяхното преместване.

В сутеренното ниво е разположена детска кухня захранваща Детска градина № 159 „Олимпийче“ и нейния съществуващ филиал. Самата ДГ № 159 „Олимпийче“ по настоящем се помещава в два преустроени обекта (бивши жилища) в партерните етажи на жилищни сгради находящи се на ул. „Уилям Гладстон“№ 38 и ул. „Христо Белчев“ №13.

Преустройството на сградата на ул. „Христо Белчев“ № 36 и превръщането ѝ в филиал на ДГ № 159 „Олимпийче“ е подходящо поради следните обстоятелства:

- Централната градска част е силно застроена и много гъсто населена, а проблема с недостига на места в детските заведения е изключително тежък.

- Сградата е изцяло общинска, с много добра локация и достатъчно свободно дворно пространство за организиране на открити детски площадки
- Близостта до останалите помещения на ДГ № 159 „Олимпийче“ е важен фактор, който ще улесни логистиката.
- Към момента в сутерена на сградата се помещава детската кухня приготвяща храната за ДГ № 159 „Олимпийче“. С оптимизация на помещенията, оборудването и минимално увеличение на персонала, кухнята може да поеме нуждите и на новите групи.
- Наличието на три надземни етажа ще позволи настаняването на две групи на първи и втори етаж и обособяването на административна част на третия етаж. Това би било полезно за съществуващата част на градината, тъй като ще позволи оптимизация на помещенията чрез преместване на административни функции в новата сграда, и използване на освободените помещения за нуждите на децата. Също така ще даде възможност за откриване на нови функции, които не могат да се поместят в действащите части на 159 ДГ „Олимпийче“ – например кабинет за логопед. Според предварителната оценка двете нови групи могат да бъдат с капацитет 15-18 деца или общо около 36 деца. Точната бройка на децата може да бъде определена след изготвяне на конкретен инвестиционен проект.
- За сградата има изготвено обследване, технически паспорт и архитектурно заснемане. Сградата се нуждае от основен ремонт с оглед изпълняването на всички изисквания към детските заведения и заложените в чл.169 от ЗУТ изисквания. Въпреки това предвиждането е че такъв ремонт би изисквал много по-малко време и средства от изграждане на нова сграда. В случая не са необходими действия като отчуждаване или изкупуване на имоти или изграждане на нова инфраструктура.
- На база на предварителната преценка и консултация със експерти от О1 РС ПБЗН, е преценено че сградата може да изпълни изискванията на Наредба № 13-1971 от 29 октомври 2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар след извършване на преустройството. За целта в инвестиционния проект е необходимо да бъде предвидено пожароизвестяване, както и допълнително външно открито метално стълбище което ще осигурява достъп до второто надземно ниво.
- На база на предварителната преценка и консултация със експерти от СРЗИ, е преценено че сградата може да изпълни санитарно-хигиенните изисквания след извършване на преустройството.
- Сроковете за реализация на намерението са много по-кратки отколкото при строеж на нови сгради.
- Възможността за откриване на нови места за две групи в най-гъсто застроената централна част на града е голямо предимство и би допринесла за подобряване на условията в съществуващата детска градина.

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

С изменението през 2020 г. (ДВ, бр. 78 от 04.09.2020 г.), 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 дават възможности за разполагане на сградите на детските заведения в урегулираните поземлени имоти при намалени отстояния съгласно чл. 26, ал. 6 от Наредбата:

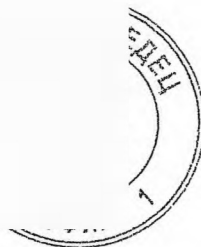
- по-голямо или равно на 5 м - за помещенията за занимални и спални в детските градини и детските ясли;
- по-голямо или равно на 3 м - за частите от сградите на детски градини и детски ясли с помещения, различни от занимални и спални;

Съществуващата нискоетажна сграда е разположена на намалени отстояния и е със сключено застрояване към съседния имот. Сградата е разположена в най-гъсто застроена зона на историческия център и част от нормативните отстояния не могат да бъдат спазени. Въпреки това следва да се отчете липсата на по-подходящи терени и обекти, както и огромната нужда от разкриване на нови места именно в тази зона. При това условие е възможно изпълнение на преустройство на съществуващата сграда във филиал на детската градина при спазване на основните 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 топло съхранение; устойчиво използване на природните ресурси.

С прилагането на възможността на чл. 26, ал. 4 от Наредбата се допуска след технико-икономическа оценка устройване на детско заведение или училище в съществуващи сгради, които не отговарят на функционални и териториални изисквания, определени в наредбата, при условие че сградите отговарят на изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 ЗУТ и на експлоатационните показатели на контролируемите параметри за удовлетворяване на основните изисквания към тях. Оценката потвърждава че тези условия могат да бъдат изпълнени с преустройството, което би позволило ефективно и икономически целесъобразно използване на урегулирания поземлен имот и съществуващата сграда с оглед осигуряването на нови места в детските заведения при спазването на основните образователните, здравните и техническите изисквания.

ТРАЙЧО ТРАЙКОВ
КМЕТ НА РАЙОН "СРЕДЕЦ"



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

